

**EIENDOMSUTVIKLING OG JUSS:
- EN KARTLEGGING AV DE VIKTIGSTE LOVENE SOM VIRKER
INN PÅ EIENDOMSUTVIKLINGENS TIDLIGFASE**

PROPERTY DEVELOPMENT AND LAW:

**- A SURVEY OF THE MOST IMPORTANT LAWS AFFECTING
EARLY PHASE WITHIN PROPERTY DEVELOPMENT**

KRISTINE FLUSUND KOLSTAD

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP
INSTITUTT FOR LANDSKAPSPLANLEGGING
MASTEROPPGAVE 30 STP. 2013



I. Forord

Denne masteroppgaven er skrevet som en avslutning på det toårige masterprogrammet *Eiendomsutvikling* ved Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB). Gjennom studietiden har vi blitt undervist i en rekke ulike fagområder, og fått en bedre detaljoversikt i en rekke av eiendomsutviklers daglige problemstillinger og gjøremål.

Først og fremst vil jeg takke mine medstudenter og forelesere for to fine år på UMB. En spesiell takk vil jeg rette til veilederne mine, Berit Nordahl og Fredrik Holth, for konstruktive tilbakemeldinger og rettleiding underveis i arbeidet med masteroppgaven.

Universitet for miljø- og biovitenskap – mai 2013

Kristine Flusund Kolstad

II. Sammendrag

Denne oppgaven kartlegger de viktigste lovene og juridiske bestemmelsene som virker inn på eiendomsutviklingens tidligfase. Tidligfasen er avgrenset i oppgaven til å gjelde eiendomsutvikling fra akkvirering av tomt, til tomten er ferdig regulert for videre utvikling. Oppgaven har som hovedformål å tydeliggjøre det juridiske landskapet for eiendomsutvikler, hvor de viktigste lovene og juridiske bestemmelsene i tidligfasen er beskrevet. Jeg har ønsket å vektlegge de juridiske elementene som er viktigst å kjenne til, og som kan medføre økte kostnader og forlengelse av utviklingsprosessen.

Eiendomsutvikling er en lang prosess, hvor store summer investeres. Eiendomsutviklingens tidligfase er en flerfaglig og bred prosess som innebærer ulike arbeidsoppgaver, risikoavklaringer og planlegging. For å minimere risikoen knyttet til tidligfasen er det viktig å håndtere det juridiske landskapet på en god og riktig måte. Eiendomsutvikling beveger seg i et bredt juridisk landskap hvor man må forholde seg til både offentlig og privatrettslige lover. Det er flere glidende overganger mellom de to regelsettene, flere motstridene lover og bestemmelser, samt at det kan trekkes flere paralleller mellom dem. Dette innebærer at eiendomsutvikler bør ha en god oversikt over lovenes bestemmelser, og hvordan de kan medføre risiko i utviklingsprosessen.

For å belyse tidligfasens juridiske problemstillinger har jeg benyttet meg av sekvensmodellen til Røsnes og Kristoffersen (2010). Sekvensmodellen beskriver de ulike fasene innenfor eiendomsutvikling. Gjennom arbeidet oppdaget jeg at tidligfasen ikke er en så lineær prosess som sekvensmodellen antyder. Derfor valgte jeg å fremstille tidligfasen i en egen modell, hvor de ulike fasene foregår mer parallelt og er plassert inn i en sirkulær modell. Dette understreker kompleksiteten knyttet til lovverket, og viser at de lovene og juridiske bestemmelsene eiendomsutvikler må forholde seg til vil variere fra prosjekt til prosjekt.

III. Abstract

This thesis presents the general idea of the most important laws and regulations used in the so-called “early/first phase” within property development. The “first stage/phase” is limited in this thesis to focus on the range from acquisition of the ground to its final stage of further development. The main goal of this thesis is to highlight the legal view of a property developer where the most important laws and regulations in the “first phase/stage” are described in detail. I have chosen to emphasize the most important legal elements worth being aware in order to avoid increased costs and delays in the development process.

Property development is a time consuming process involving large investments. The first stage/phase consists of an extensive course of action stretching across multiple professional areas within property development. This includes various assignments, identification and adjustment of risk factors, and planning further development. In order to minimize risk factors connected to the first stage/phase it is essential that the legal aspects are treated with care. The legal part of property development is a wide area which comprises both private and public laws and regulations. When working with laws and regulations between these two sectors, there are several smooth transitions but also various cases of ambivalent laws and regulations. Furthermore, numerous laws between the two sectors run alongside each other. This means that a property developer needs to have a good overview of the related laws and how they can add risk to the development process.

In order to clarify the problem statement regarding the “first/early stage/phase” I have chosen to use the sequential model of Røsnes & Kristoffersen (2010), which describes the different phases within property development. While writing the thesis I discovered that the “first stage” was not as linear as the sequential model assumes. As a result I chose to present the “first stage process” in its own model where the different phases operate side-by-side before they are put into a “circular” model. This highlights the complexity associated with the laws and regulations which in turn demonstrate how a property developer must take into account different laws from project to project.

IV. Emneord

- Offentlig rett
- Privatrett
- Sekvensmodellen
- Faser i eiendomsutvikling
- Lover og juridiske bestemmelser

V. Innholdsfortegnelse

I. FORORD	I
II. SAMMENDRAG	II
III. ABSTRACT	II
IV. EMNEORD	III
V. INNHOLDSFORTEGNELSE	IV
VI. FIGUR – OG TABELLISTE	VII
1. INNLEDNING	1
1.1. BAKGRUNN OG PROBLEMSTILLING	1
1.2. TILNÆRMING OG METODE.....	2
1.2.1. <i>Valgte metoder</i>	2
1.3. AVGRENSNINGER	3
2. EIENDOMSUTVIKLING	4
2.1. EIENDOMSUTVIKLING I TIDLIGFASE OG RISIKO.....	5
2.1.1. <i>Risikotyper</i>	6
2.2. SEKVENSMODELLEN.....	10
2.3. «DEN NYE SEKVENSMODELLEN»	12
2.4. OFFENTLIG RETT OG PRIVATRETT	14
3. TOMTESØK OG AREALPLANER	17
3.1. TOMTESØK	17
3.2. AREALPLANER	18
3.2.1. <i>Kommunal planlegging</i>	20
3.2.2. <i>Kommunal planstrategi</i>	21
3.2.3. <i>Kommuneplan</i>	21
3.2.3.1. <i>Kommuneplanens samfunnsdel</i>	24
3.2.3.2. <i>Kommuneplanens arealdel</i>	25
3.2.3.3. <i>Rettsvirkninger av kommuneplanen</i>	27
3.2.3.4. <i>Kommunedelplan</i>	27
3.3. OPPSUMMERT OM AREALPLANERS BETYDNING FOR TOMTESØK	27
4. GRUNDIGE UNDERSØKELSER OG KARTLEGGING AV OFFENTLIGRETTLIGE FORHOLD	29
4.1. REGULERINGSFORHOLD	29
4.1.1. <i>Reguleringsplaner</i>	30
4.1.2. <i>Når må reguleringsplan utarbeides?</i>	31
4.1.3. <i>Områderegulering</i>	32

4.1.4. Detaljregulering	33
4.1.5. Arealformål, hensynssoner og bestemmelser i reguleringsplanen	35
4.1.6. Konsekvensutredning av arealplaner	36
4.2. MILJØFORHOLD	37
4.2.1. Naturmangfoldloven og forholdet til plan- og bygningsloven	37
4.2.2. Forurensingsloven	39
4.3. KULTURMINNER.....	42
4.4. KONSESJON	43
4.5. KORT OPPSUMMERT OM KARTLEGGING AV OFFENTLIG RETT	44
5. KARTLEGGING AV PRIVATRETTLIGE FORHOLD	45
5.1. EIERFORHOLD, GRUNNBOK, HJEMMEL OG HEFTELSER	45
5.2. PANTERETT	47
5.3. SERVITUTTER OG TILLEGGENDE RETTIGHETER	48
5.3.1. Positive servitutter.....	49
5.3.2. Negative servitutter.....	50
5.3.3. Tilliggende rettigheter.....	50
5.3.4. Endring og avløsning av servitutter.....	51
5.4. NABORETTLIGE FORHOLD	52
5.5. LØSNINGSRETTETTER	55
5.6. FESTERETT	55
5.7. ODELSRETT	58
5.8. TOMTEGRENSER	58
5.9. OPPSUMMERING AV NOEN PRIVATRETTLIGE FORHOLD I TIDLIGFASEN.....	60
6. VIDERE PLANLEGGING OG OFFENTLIG SAKSBEHANDLING	61
6.1. UTBYGGINGSAVTALER	61
6.2. DISPENSASJONER	63
6.3. MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK	64
6.4. OFFENTLIGE PÅLEGG FOR VEI, VANN OG AVLØP	64
7. KONTRAKTSINNGÅELSE, SPEIELLE AVTALER OG JURIDISKE PROBLEMSTILLINGER.....	65
7.1. OPPRETTELSE AV KONTAKT MELLOM PARTENE.....	65
7.2. AVTALEFORHANDLINGER FØR INNGÅELSE AV KJØPSAVTALE	66
7.3. Plassering av risiko	67
7.4. FORBEHOLD OG ANDRE SPEIELLE AVTALER.....	67
7.4.1. Due diligence - selskapsgjennomgang.....	68
7.4.2. Utsatt overskjøting av eiendommen	69
7.4.3. Opsjonsavtaler.....	70

7.5. KONTRAKTRETTLIGE LOVER OG JURIDISKE BESTEMMELSER	71
7.5.1. Avhendingsloven.....	72
7.5.2. Avtaleloven/avtalerett	73
7.5.3. Kjøpsloven - Salg av aksjer eller selskapsandeler i selskaper	74
7.6. KORT OPPSUMMERT OM KONTRAKTSRETTENS PROBLEMSTILLINGER.....	75
8. SKATTER OG AVGIFTER.....	76
8.1. REALISASJON AV FAST EIENDOM.....	76
8.2. SINGLE PURPOSE-SELSKAPER	76
8.3. MERVERDIAVGIFT	77
8.4. DOKUMENTAVGIFT.....	77
9. DRØFTELSE	78
9.1. HVILKE LOVER OG JURIDISKE PROBLEMSTILLINGER MÅ EIENDOMSUTVIKLER HÅNDBERE I TIDLIGFASEN?	78
9.2. EIENDOMSUTVIKLERENS OFFENTLIG- OG PRIVATRETTLIGE PROBLEMSTILLINGER	84
9.3. AVSLUTTENDE KOMMENTARER	86
10. KILDER	88
10.1. LOVER	88
10.2. FORSKRIFTER OG VEDTAK.....	89
10.3. FORARBEIDER.....	89
10.4. RETTSPRAKSIS	89
10.5. LITTERATUR	90

VI. Figur – og tabelliste

Figur 1: Håndtering av risiko og usikkerhet i tidligfasen i eiendomsutvikling (Kilde: Egen fremstilling)	5
Figur 2: Sekvensmodellen (Kilde: Røsnes og Kristoffersen, 2010)	11
Figur 3: Egen fremstilling av tidligfasen i eiendomsutvikling med utgangspunkt i sekvensmodellen til Røsnes og Kristoffersen fra 2010. (Kilde: Egen fremstilling)	14
Figur 4: Kommunal planstrategi. (Kilde: Miljøverndepartementet, 2009)	20
Figur 5: Hvordan kommuneplanen blir til. (Kilde: Egen fremstilling)	22
Figur 6: Behandling av en reguleringsplan. (Kilde: Miljøverndepartementet, 2009)	32
Figur 7: Behandling av privat initiert reguleringsplan. (Kilde: Miljøverndepartementet, 2009)	34
Figur 8: Fordeling av risiko mellom grunneier og eiendomsutvikler avhengig av avtaleform ved eiendomsoverdragelsen. Utviklers risiko øker normalt desto lengre man befinner seg til høyere på denne skalaen. (Kilde: Wikborg, Rein og Co, 2010)	67
Figur 9: Sekvensmodellens tidligfase og fasenes viktigste lover (Kilde: Røsnes og Kristoffersen, 2010; Egen fremstilling)	78
Figur 10: Egen fremstilling av tidligfasen i eiendomsutvikling med utgangspunkt i sekvensmodellen til Røsnes og Kristoffersen fra 2010. (Kilde: Egen fremstilling)	79
Figur 11: Skjematisk fremstilling av reguleringsprosessen som viser aktørtyper, oppgaver og formelle milepæler. (Kilde: Nordahl, 2006)	80
Tabell 1: Oversikt over offentligrettslige og privatrettslige lover i oppgaven (Kilde: Egen fremstilling)	16
Tabell 2: Oversikt over festeavtalens lengde. (Kilde: Egen fremstilling)	56

1. Innledning

1.1. Bakgrunn og problemstilling

Eiendomsutvikling er et vidt begrep, og inkluderer alt fra førstegangsbruk av tomtearealer til transformasjon av allerede eksisterende bebyggelse. Utviklingsprosessen er lang og strekker seg fra søk etter aktuelle eiendommer, og frem til tomten er ferdig utbygget og solgt/leid ut. Denne oppgaven vil fokusere på det som av mange karakteriseres som tidligfasen i eiendomsutvikling, fra søk etter eiendom og frem til eiendommen er ferdig regulert, med særskilt vekt på lover og juridiske bestemmelser.

Innen eiendomsutvikling reiser det seg en rekke problemstillinger allerede i tidligfasen, og utfordringene vil variere for hvert enkelt prosjekt. Ved akkvisisjon av eiendom møter utvikler på ulike problemstillinger og risikomomenter som blant annet offentligrettslige planer og føringer, utforming av kjøpekontrakter, servitutter, forurensningsproblematikk, konsesjon og naboforhold. En grundig gjennomgang så tidlig som mulig i prosessen, vil avdekke både risiko og usikkerhetsmomenter som kan ha vesentlig betydning for videre utvikling av eiendommen.

Eiendomsutvikling beveger seg i et bredt juridisk landskap hvor utvikler må forholde seg til både offentlig og privatrettslige lover. Samtidig som flere av lovene overlappende, ser man at de to regelsettene regulerer forhold hvor offentlig og privatrett kan ha motstridene interesser. Dette innebærer at eiendomsutvikler bør ha en god oversikt over lovens bestemmelser, og hvordan de kan medføre risiko i utviklingsprosessen.

Eiendomsutvikling er et bredt og komplisert fagfelt, hvor erfaring og kunnskap er viktig gjennom hele utviklingsprosessen. Det er skrevet flere oppgaver som tar for seg tidligfasen i eiendomsutvikling, og de ulike problemstillingene knyttet til dette. Det meste av norsk litteratur innenfor fagområdet eiendomsutvikling fokuserer på praktiske problemstillinger, hvor juridiske problemstillinger kun er beskrevet i korte trekk. I denne oppgaven har jeg valgt å belyse de lovene og juridiske bestemmelsene som det er viktig å ha kjennskap til i tidligfasen.

Problemstillingen i oppgaven tar utgangspunkt i tidligfasen i eiendomsutvikling og søker å belyse følgende forhold:

Hvilke er de viktigste lovene og juridiske bestemmelsene en eiendomsutvikler må kunne forholde seg til i fasene fra erverv av tomt til regulering.

Gjennom oppgaven vil jeg samtidig forsøke å belyse interaksjonen mellom offentligrettslige og privatrettslige bestemmelser, for å se hvordan dette påvirker tidligfasen i eiendomsutvikling. Eiendomsutvikler må forholde seg til både det offentlige utøvelse av myndighetsmakt, og samtidig forholde seg til forskjellige private parter. Flere av lovene eiendomsutvikler må forholde seg til virker sammen eller har motstridene bestemmelser.

1.2. Tilnærming og metode

Hovedfokuset i oppgaven har vært å undersøke lover og juridiske problemstillinger knyttet til tidligfasen i eiendomsutvikling, samt en grunnleggende oversikt over hva tidligfasen innebærer av undersøkelser, analyser og utfordringer. Etter en grundig vurdering ble oppgaven basert på kvalitativ metode hvor lover og juridiske bestemmelser er vektlagt, sammen med litteraturanalyse, som datagrunnlag. Kvalitativ metode innebærer store mengder datainnsamling eller intervjuer for å tilegne seg kunnskap om et gitt område. For å finne relevant litteratur og kartlegge det juridiske landskapet har jeg tatt utgangspunkt i Norges lover og kjent faglitteratur, og videre benyttet meg av kildehenvisningene i disse for å finne flere relevante kilder. Hovedfokuset var å finne litteratur som belyser eiendomsutviklingens tidlige fase, samt tilegne meg kunnskap om relevante lover og juridiske bestemmelser. Datagrunnlaget for oppgaven er samlet i kildelisten i kapittel 10. Jeg har ikke benyttet meg av kvantitativ metode grunnet tidsbegrensninger og kravet til grundig oppfølging av informasjonskildene.

For å få en oversikt over tidligfasen i eiendomsutvikling har jeg lagt Røsnes og Kristoffersens (2010) versjon av sekvensmodellen til grunn. Modellen er ikke like funksjonell som først forventet. De ulike undersøkelsene og problemstillingene knyttet til eiendomsutvikling skjer ofte i mer parallelle prosesser enn fremstilt i modellen, og man må ofte gå flere runder før eiendommen er ferdig regulert til ønsket formål. Sekvensmodellen og dens oppgaver er utdypet i kapittel 2.2.

1.2.1. Valgte metoder

Hovedkildene i denne oppgaven har vært lover og rettspraksis. For å få en grundig forståelse av de juridiske problemstillingene har jeg satt meg inn i lovverket og relevante forarbeider. I tillegg har jeg lest flere rundskriv, brev og veiledningsdokumenter fra ulike departementer, for å få en oversikt over hva som vektlegges som viktige problemstillinger hos de øverste myndighetene. Eiendomsutvikler må håndtere både offentlig og privatrett. Gjennom lovverket har jeg undersøkt hvordan disse ulike regelsettene påvirker utvikling av eiendom, samt hvordan regelsettene til tider overlapper hverandre og/eller har motstridende bestemmelser.

Jeg har i tillegg sett på relevant rettspraksis fra domstolene. Her har jeg fokusert på å finne avgjørelser fra de høyeste rettsinstansene, for å underbygge de juridiske problemstillingene en

eiendomsutvikler står ovenfor. Innenfor eiendomsutvikling og prosesser knyttet til tidligfasen finnes det flere viktige rettsavgjørelser, hvor jeg har plukket ut noen som er av relevant karakter.

En del av lovene som er trukket frem i oppgaven, inneholder skjønnsmessige bestemmelser hvor offentlige myndigheter og domstolene må tolke den aktuelle lovbestemmelsen i hvert enkelt tilfelle. Disse skjønnsmessige bestemmelsene kan være vanskelig å tolke for eiendomsutvikler, da man sjelden kan forutsi hvordan eksempelvis kommunen vil ta en avgjørelse i en gitt situasjon. Mange skjønnsmessige bestemmelser har fått nærmere fastsatte retningslinjer gjennom rettspraksis.

For å skape et teorigrunnlag har jeg brukt relevant faglitteratur i forhold til oppgavens problemstilling, samt forelesningsnotater og foiler fra forelesninger på UMB. Eiendomsutvikling er et tverrfaglig emne, hvor svært ulike temaer er sentrale. I tillegg har jeg brukt tidligere masteravhandlinger for å få en oppgaveteknisk oversikt.

I oppgaven har jeg valgt å ikke gjennomføre dybdeintervjuer. Som nevnt har jeg underbygget de juridiske problemstillingene opp mot relevant rettspraksis. For å få en oversikt over hva bransjen anser som de viktigste lovene og juridiske bestemmelsene, måtte jeg ha gjennomført et stort antall intervjuer for få en konkret oversikt, og finne relevante og gode eksempler. I tillegg viser en rekke tidligere masteroppgaver til at det har vært vanskelig å få aktører til å utgi relevant og ønsket informasjon. Feilkildene kan være mange ved gjennomføring av intervjuer, da intervjuobjektene ønsker å fremstille sin egen bedrift så godt som mulig utad.

1.3. Avgrensninger

I denne oppgaven har jeg valgt å kombinere tidligfasen i eiendomsutvikling, sammen med lover og juridiske bestemmelser. Gjennom oppgaven er de lovene og juridiske problemstillingene som anses som viktige for eiendomsutvikler vektlagt, hvor kun de lovbestemmelser som anses som spesielt viktige er utdypet. Eiendomsutvikling er en sammensatt prosess hvor mange av de viktigste undersøkelsene gjøres i tidligfasen; herunder risikoanalyser, avklaring av finansieringsrisiko, markedsundersøkelser og mulighetsstudier. Flere av disse undersøkelsene er kun nevnt i korte trekk eller er ikke beskrevet i oppgaven, da de ikke er relatert til så mange lover og juridiske bestemmelser. I tillegg har jeg valgt å se bort i fra byggesaksdelen i plan- og bygningsloven, samt forskrifter som TEK10, SAK10 og byggherreforskriften, bustadføringsloven og Norske Standarder, selv om disse er viktige for å kjenne til helheten i utviklingsprosessen. Denne oppgaven er i hovedsak begrenset til kommersiell boligutvikling, og de lovene og juridiske bestemmelsene som er knyttet til tidligfasen. Geografisk har jeg begrenset oppgaven til å gjelde eiendomsutvikling i Norge, med tilhørende lover, bestemmelser, rettspraksis og offentlige beslutningssystemer.

2. Eiendomsutvikling

Eiendomsutvikling er verdiskapning gjennom å utvikle eiendom, der hensikten er å skape noe nytt gjennom bearbeiding av et areal eller en eiendom. Eksempelvis kan ulik disponering av et areal, gi ulikt grunnlag for verdistigning. Utvikler vil alltid være på jakt etter eiendommer hvor muligheten for verdiøkning er god, slik at man kan maksimere prosjektets fortjeneste. Selv med lang erfaring er ikke verdiskapning noen forutsigbar vitenskap, og risikoen og forholdene kan endres underveis i prosjektet. Tomtens verdi avhenger blant annet av offentlige planer og føringer, da disse legger rammer på hva som kan utvikles på eiendommen og hva slags bygningsmasse som kan oppføres. Et eksempelvis en eksisterende næringseiendom regulert til parkområde i reguleringsplanen, kan dette representere et fremtidig tap for grunneieren – gjennom dårligere fremtidig utnyttelse. Dersom reguleringsplanen avsetter området til bolig, vil dette i de aller fleste tilfeller kunne gi en verdistigning for grunneier. For eiendomsutvikler er det viktig å være bevisst på mulige strukturendringer i samfunnet, som eksempelvis fokuset på sosial infrastruktur, bærekraftig utvikling eller endring av arealplaner.

Eiendomsutvikling er en del av bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen i landet. Uttrykket eiendomsutvikling brukes om alt fra alt fra investering i tomter, nybygg, utviklingsideer og forvaltning av næringsbygg. Prosessen er bred og kan innebære både fysiske, juridiske eller bruksmessige forhold, gjerne innenfor et avgrenset område. De ulike prosessene i eiendomsutvikling kommer i en viss grad i en bestemt rekkefølge, selv om rekkefølgen vil kunne variere fra prosjekt til prosjekt. Eksempelvis vil utviklingsform, beliggenhet, offentlig styring og ulike former for risiko påvirke hvordan eiendomsutvikler bør gå frem i hvert enkelt prosjekt.

I eiendomsutvikling brukes mange begreper om den ansvarlige for utviklingen av en eiendom. Eiendomsutvikler eller utvikler er et vidt begrep som innebærer arbeidsoppgaver som å se mulighetene i en tomt, avklare juridiske utfordringer eller reise kapital. Sammen med benevnelsen eiendomsutvikler benyttes uttrykket utbygger. Utbygger anvendes gjerne som et begrep om den eller de som har ansvaret for prosjektet når det går mer mot selve utbyggingen. I oppgaven har jeg også benyttet begrepet kjøper, og utgangspunktet er at jeg i disse tilfellene sikter til aktøren som skal kjøpe eller har kjøpt en eiendom for utvikling og ikke i betydning av kjøperen av utviklingens sluttprodukt.

Eiendomsutvikling er med enkelte unntak en ren kommersiell prosess, som er underlagt kommersielle betingelser – som forholdet mellom ønsket profitt og det som er investert. De økonomiske betingelsene er grunnleggende enten eiendomsutvikler er privat initiativtaker, eller er innenfor offentlig sektor og ønsker å utvikle «mest mulig» innenfor fastsatt budsjett. Som

utgangspunkt har grunneier rett til å disponere arealene slik man ønsker, innenfor de avgrensninger som er satt i lovverket og offentlige planer og føringer. Gjennom lovgivningen vektlegges langsiktig tenkning, hensynet til den svakeste part, det tilrettelegges for gjennomføring, samt at saksgang, sanksjoner og klageordninger beskrives. Samspillet mellom offentlig og privatrett er viktig i eiendomsutvikling, hvor utvikler må forholde seg til både offentlig styring og forvaltning, samt privatrettslige avtaler.

2.1. Eiendomsutvikling i tidligfase og risiko

Tidligfasen spiller en viktig rolle i eiendomsutvikling, da det er her hovedgrunnlaget for utvikling av eiendom legges. Alle avgjørelser som tas, undersøkelser som gjøres og avtaler som inngås, er med på å legge grunnlaget for om prosjektet blir en suksess eller ikke. Eiendomsutviklingsprosessen er unik for hvert enkelt prosjekt og vil forandre seg ut i fra hva som skal utvikles – enten det er boliger eller næringsbygg for utleie. Uansett type utvikling, er det stor risiko knyttet til tidligfasen.

Tidligfasen er som nevnt utsatt for flere risikomomenter. Til gjengjeld er denne delen av prosjektutviklingen tilknyttet liten kapitalinnsats og mulighetene for verdiskapning er stor. Ettersom prosjektet utvikles minker risikoen og investeringsgraden øker. De største kostnadene kommer først når eiendomsutvikler setter i gang selve utbyggingen.



Figur 1: Håndtering av risiko og usikkerhet i tidligfasen i eiendomsutvikling (Kilde: Egen fremstilling)

Risiko og usikkerhetslementer kan medføre negative konsekvenser for utviklingsprosjektet, hvis eiendomsutvikler ikke iverksetter de rette tiltakene for å minimere eller fjerne risiko. I tidligfasen må utvikler vurdere forholdet mellom oppgaver på den ene siden og håndtering av usikkerhet og risiko på den andre. I tillegg må de ulike risikomomentene, risikoaspektene og konsekvensene vurderes opp mot forventet avkastning, eksterne forhold og hva kommunen gir tillatelse til å utvikle på eiendommen, se figur 1. Det er mange elementer som må vurderes, blant annet risiko knyttet til tidsaspektet, offentlige forhold, markedsrisiko og finansieringsrisiko. Risikoen forbundet med tidsaspektet er stor gjennom hele utviklingsprosessen. Noen av de største utfordringene forbundet med tid er blant annet risikoen knyttet til at reguleringsprosessen tar betydelig lengre tid en antatt, markedet endrer karakter eller økte finansieringskostnader. Prosjektets resultat avhenger av både

eksterne forhold og hva tiltakshaver får tillatelse til å utvikle. Eiendomsutvikler har gjerne liten mulighet til å påvirke eksterne og uforutsette forhold, som endringer i finansmarkedet, og må kalkulere inn denne typen risiko i prosjektet. Hva eiendomsutvikler kan utvikle avhenger av blant annet lover, offentlige planer og føringer, servitutter og naboforhold. Eksempelvis kan utviklingssituasjonen og økonomien i et prosjekt endres, dersom det viser seg at det ligger en heftelse på eiendommen som innebærer at utvikler ikke kan disponere eiendommen slik som først forventet.

I tillegg bør eiendomsutvikler ha god kjennskap til lover og juridiske bestemmelser, både offentligrettslige og privatrettslige, og hvordan disse kan påvirke utviklingsprosessen. De ulike risikotypene som er beskrevet i kapittel 2.1 bør håndteres riktig for å redusere utfallet av usikkerhetsmomenter. Noe av det viktigste utvikler gjør i tidligfasen er å gjøre grundige undersøkelser, som blant annet innebærer å sette seg inn i ulike forhold knyttet til den aktuelle eiendommen. Mange av disse forholdene er beskrevet i kapittel 3, 4 og 5.

En form for «lobbyvirksomhet» er vanlig blant eiendomsutviklere. Dette gjøres for å skape en god kontakt med politikerne og kommunen, og for at utvikler skal skaffe seg en oversikt over fremtidige planer. God kommunikasjon med både offentlige myndigheter, grunneier og naboer vil være med på å redusere risiko, øke gjennomslagskraften til prosjektet, samt at reguleringsprosessen kan bli enklere å gjennomføre. Andre risikomomenter for eiendomsutvikler er knyttet til dagens grunneier, avtaleinngåelse og ulike kontraktsformer. Slike forhold bør avklares mellom partene så tidlig som mulig i prosessen, og kan eksempelvis være hvem som skal bære risiko knyttet til forurensning, når og hvordan overdragelse skal gjennomføres, ulike forbehold eller om det skal det inngås en opsjonsavtale.

2.1.1. Risikotyper

Risiko retter seg i utgangspunktet mot fremtidige hendelser, og er et begrep som definerer hvem som må bære det økonomiske tapet ved uforutsette hendelser eller forhold som leder til påfølgende økonomisk tap (Foreningen Næringseiendom, 2011). Normalt er det den som ser mulighetene eller fortjenesten i eiendommen som bærer det meste av risikoen, herunder eiendomsutvikler. Risiko kan defineres som forholdet mellom usikkerhet og konsekvens, og de tiltakene som iverksettes for å minimere ulike typer risiko.

Risiko i eiendomsutvikling inndeles ofte i fire hovedgrupper; markedsrisiko, reguleringsrisiko, finansieringsrisiko og produksjonsrisiko. Disse fire risikogrupperne er blant annet omtalt i masteravhandlingen til Graff (2010). Graff henviser til Barlindhaug og Nordahls (2005) beskrivelse av de fire risikogrupperne i teksten «*Markedsstyrt boligbygging i Osloregionen*», og understreker at

risiko kan være et sammensatt bilde det kan være vanskelig å få oversikt over. Eriksen (2011) og Weng (2012) valgte i sine masteravhandlinger å segmentere risikoen knyttet til tidligfasen inn i sju ulike risikotyper; reguleringsrisiko, institusjonell risiko, media- og pressgrupperisiko, finansieringsrisiko, utbyggingsrisiko, markedsrisiko og prosjektintern risiko. Disse sju risikotypene er beskrevet kort under, for å belyse hvilke hovedtyper av risiko eiendomsutvikler må håndtere i utviklingsprosessen. Risikotypene er ikke gjensidig utelukkende, og utvikler vil ved nærmere undersøkelser oppdage at de er knyttet sammen på flere områder. Jeg har kun valgt å beskrive risikotypene kort, for å gi et overordnet blikk på hva risiko innebærer for eiendomsutvikling.

Reguleringsrisiko:

Reguleringsrisiko er et moment eiendomsutvikler må håndtere når kjøp av en potensiell eiendom vurderes. Plan- og bygningsloven har mange sentrale bestemmelser som knytter seg til denne typen risiko – spesielt forhold som eiendommens arealformål, utnyttelsesgrad, midlertidige forbud mot tiltak, utbyggingsavtaler, rekkefølgebestemmelser og plankart med tilhørende bestemmelser og hensynssoner. Reguleringsrisikoen er tilknyttet offentlig rett, hvor offentlige myndigheter fastsetter planer, føringer, vedtak og godkjenninger som påvirker utviklingen av det aktuelle prosjektet. Rammene etter plan- og bygningsloven setter grenser for hvordan eiendommen kan utnyttes og bebygges, og hva utvikler får tillatelse til å bygge kan ses i sammenheng med markedsrisikoen som omtales senere i dette kapittelet. Ved bruk av eksempelvis opsjonsavtale med grunneier eller god kommunikasjon med kommunen kan risikoen reduseres for eiendomsutvikler.

Institusjonell risiko:

Institusjonell risiko er risikoen knyttet til vedtak av nye lover og forskrifter, samt utsending av nye rundskriv. Dette kan påvirke utviklingsprosessen i stor grad, som da bestemmelsene om universell utforming kom ved innføring av den nyeste plan- og bygningsloven og TEK10. Mange av risikomomentene innenfor denne risikotypen innebærer et langt tidsperspektiv, da lover og forskrifter ikke utarbeides «over natten», og eiendomsutvikler gjerne kjenner til fremtidige lovendringer i god tid før de faktisk blir vedtatt. Dermed kan mye av denne usikkerheten, reduseres gjennom at eiendomsutvikler har god oversikt over forvaltningen og hvilke lovendringer og forskrifter som er «i ilden». Allerede innsendte planer, vil eksempelvis behandles etter gammel lov dersom ny lov har blitt vedtatt underveis i planprosessen. Den institusjonelle risikoen kan påvirke langt flere enn eiendomsutvikleren, og de offentlige rettslige bestemmelsene i forvaltningsloven er med på å avgjøre hva som anses som vedtak, enkeltvedtak og forskrift etter loven.

Media- og pressgrupperisiko:

Befolkningens meninger påvirkes blant annet av media, forumer på internett og underskriftskampanjer. Eiendomsutvikler har eksempelvis ingen kontroll på hva media skriver, og om saken vinkles i positiv eller negativ retning. I tillegg innebærer media- og pressgrupperisiko at befolkningen kan påvirke avgjørelser og vedtak hos kommunen og politikerne, samt gjøre et område mindre attraktivt. Ved utviklingen av *De Nye Grønlandskvartalene* i Oslo, ble det skrevet mye om byggenes plassering, dårlige lysforhold og manglende uteoppholdsarealer som kan ha vært med på å påvirke kjøperne av leilighetene i prosjektet. Denne risikofaren vil være størst for eiendomsutvikler når prosjektplanene offentliggjøres, gjennom blant annet høring og offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Eiendomsutvikler må dermed legge media- og pressgrupperisiko til grunn, og vurdere usikkerhet og mulige konsekvenser for prosjektet.

Utbyggingsrisiko:

Utbyggingsrisiko er usikkerhet knyttet til selve gjennomføringen av bygge- og anleggsarbeidene, samt grunnarbeidene på eiendommen. Denne risikotypen er knyttet til forhold på eiendommen som reguleringsplan, grunn- og miljøforhold og infrastruktur. Omfanget av forurensning i grunnen vil gjerne først kunne oppdages i det grunnarbeidet igangsettes, eller at tilknytning til eksisterende infrastruktur viser seg å være mer komplisert enn eiendomsutvikler først antok. I tillegg kan naboforhold skape økonomisk risiko, spesielt i forbindelse med støy knyttet til utbyggingen av prosjektet. Enten utvikler må flytte naboene til et hotell i en periode eller bygge støyvoll kan kostnadene vise seg å bli større enn først antatt. Disse forholdene avledes både av privatretten og den offentlige retten, og de viktigste lovbestemmelsene vil bli omtalt videre i oppgaven. Denne risikotypen er størst når utbyggingsarbeidene igangsettes, men eiendomsutvikler bør allikevel kjenne til denne risikoen tidlig slik at den økonomiske risikoen og faren for økt tidsbruk kalkuleres inn i prosjektet.

Finansieringsrisiko:

Finansieringsrisiko er tilknyttet flere forhold og usikkerhetsmomenter. For det første må eiendomsutvikler håndtere risikoen knyttet til å finansiere utviklingsprosjektet gjennom å skaffe kapital og tilslag hos en finansieringsinstitusjon (Weng, 2012). I tillegg er det risiko knyttet til potensielle endringer i finansieringssituasjonen, som endrede lånebetingelser eller at investorsituasjonen forandres. Pantbarheten til eiendommen vil påvirkes av heftelser på eiendommen. «God pantbarhet» vil redusere finansieringsrisikoen. Dersom det er pant eller servitutter på eiendommen fra før, kan dette medføre at det er vanskeligere for

eiendomsutvikler å få lån hos finansieringsinstitusjonene. Finansieringsrisikoen bør vurderes tidlig i prosjektet, slik at eiendomsutvikler ikke møter på uforutsette problemstillinger som kan medføre økonomiske og tidsmessige konsekvenser.

Markedsrisiko:

Markedsrisiko forholder seg til endringer på tilbuds- og etterspørselssiden. På tilbudssiden er den største markedsrisikoen for eiendomsutvikler knyttet til konkurrerende prosjekter, bruktboligmarkedet og om det finnes kjøpere som ønsker å kjøpe det ferdige produktet. Etterspørselssiden styres av kjøperne og påvirkes av forhold som betalingsevne, infrastruktur og makroøkonomiske forhold som flyttemønstre, sysselsetting og arbeidsledighet. I tillegg kan eiendomsutvikler «bomme», og eksempelvis bygge boliger egnet for kjøpere som ikke ønsker å bosette seg i det aktuelle området. Utviklingsprosessen tar flere år fra akkvirering av tomt til ferdigstillelse. Det er vanskelig å forutsi hvordan markedet vil se ut i fremtiden, og i løpet av utviklingsprosessen kan markedet ha endret vesentlig karakter. Den største markedsrisikoen for eiendomsutvikler er knyttet til at det markedet man henvender seg mot endrer karakter, kjøpernes preferanser endres eller at boligmarkedet ikke er like attraktivt som først antatt. Denne risikoen kan håndteres gjennom en forløpende vurdering av tilbuds- og etterspørselssidene i markedet, og eventuelt gjøre mulige endringer underveis i utviklingsprosessen.

Prosjektintern risiko:

Prosjektintern risiko vil si risiko knyttet til organisasjonen og driftsmidlene internt og eksternt (Eriksen, 2011). For eksempel kan eiendomsutviklers forhold til ansatte eller samarbeidspartnere endres underveis i utviklingsprosessen. Det er den interne organisasjonen som driver prosjektet fremover, og utvikler er avhengig av et godt samspill mellom de ansatte og aktørene. Hvordan driftsmidler og de økonomiske aspektene behandles internt kan redusere usikkerhet og konsekvens, og kan knyttes opp mot den finansielle risikoen i prosjektet.

Videre i oppgaven vil jeg vektlegge risiko knyttet til lover og juridiske bestemmelser i tidligfasen. Som oppgaven videre vil utdype er det viktig for eiendomsutvikler å kjenne til konsekvensen av risikoen knyttet til de juridiske aspektene og hvordan de påvirker tidligfasen. Avklaring av risiko og usikkerhetsmomenter tidlig i utviklingen, gjør at utvikler kan igangsette tiltak som vil gjøre gjennomføringen lettere og inntjeningspotensialet større.

2.2. Sekvensmodellen

Eiendomsutviklingens tidlige fase inkluderer hele utviklingsprosessen fra søk etter eiendom til eiendommen er ferdig regulert og klar for videre prosjektering. Røsnes og Kristoffersen (2010) benytter sekvensmodellen for å beskrive de ulike prosessene innenfor eiendomsutvikling, og deler prosessen opp i åtte ulike faser, se figur 2. Sekvensmodellen til Røsnes og Kristoffersen er en av mange modeller som beskriver eiendomsutvikling. Mange har forsøkt å beskrive utviklingsprosessene gjennom et sekvens- og hendelsesperspektiv eller et mer strukturelt perspektiv. Ratcliff et.al (2001) oppstiller eiendomsutvikling i fem faser med ulike arbeidsoppgaver under hver fase, mens Peiser (2003) deler eiendomsutvikling inn i seks faser eller hovedgrupper. Som nevnt har jeg lagt sekvensmodellen til Røsnes og Kristoffersen til grunn for denne oppgaven.

Formålet med sekvensmodellen er å beskrive de ulike fasene i eiendomsutvikling, og hvilke oppgaver og utfordringer som knytter seg til disse. I realiteten vil de ulike fasene variere fra prosjekt til prosjekt, og fasene vil ofte overlape hverandre. Fasene kan dermed ikke anses som rigide, og mange av enkeltoppgavene som beskrives i modellen vil det være naturlig å utføre parallelt.

Sekvensmodellens punkt 1 til 4 defineres som tidligfasen. De resterende punktene 5 til 8 omhandler gjennomføring og avslutningsprosessen i eiendomsutvikling, og vil ikke bli videre berørt i denne oppgaven.

Kort fortalt beskriver Røsnes og Kristoffersen (2010) sekvensmodellen og tidligfasen med følgende oppgaver i hver fase;

Fase 1 – Utviklingsideer, tomtesøk og forhandlinger om tomt

Fase 1 inkluderer arbeidsoppgavene med strukturering av prosjektideen, undersøkelser av dagens markedssituasjon og situasjonen forøvrig (Røsnes og Kristoffersen, 2010). I tillegg vil eiendomsutvikler i denne fasen søke etter og vurdere potensielle tomter, samt innlede kontakt med grunneieren om eventuelt kjøp.

Fase 2 – Mulighetsstudier, myndighetskontakt og risiko i planlegging

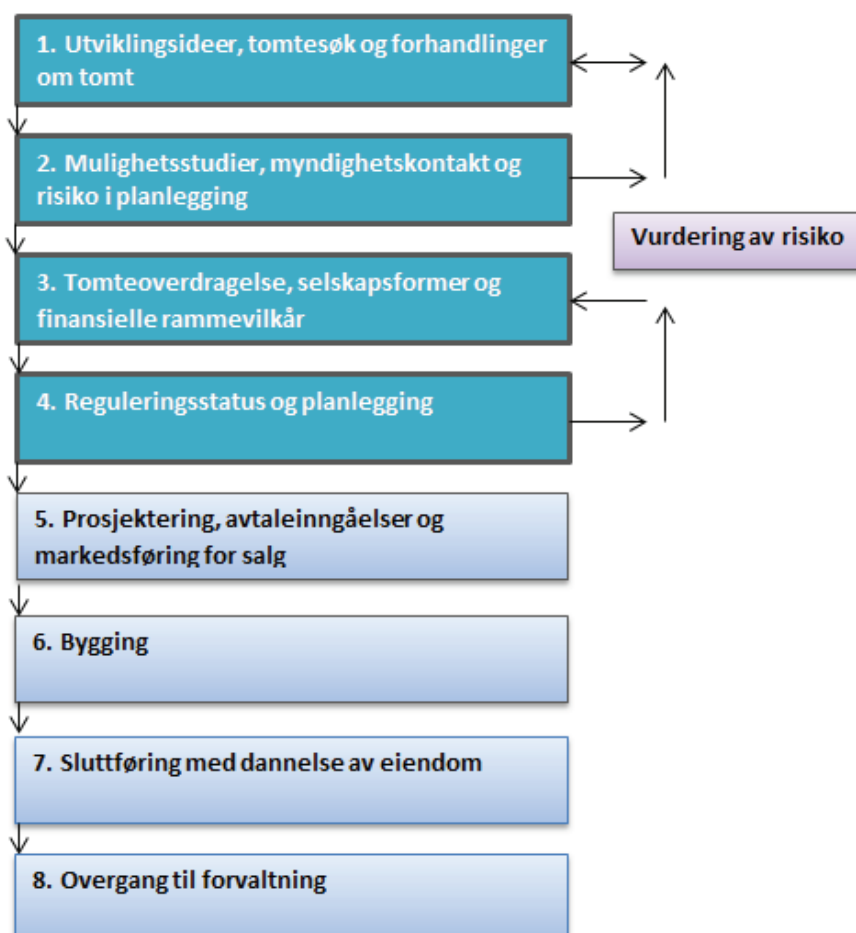
Fase 2 i sekvensmodellen begynner i det utvikler har funnet en passende eiendom for det aktuelle prosjektet, og mulighetsstudiene kan igangsettes. I fase 2 vil eiendomsutvikler gjøre en rekke risikobetraktninger, med hensikt å utprøve flest mulig realistiske løsninger for utvikling av eiendommen og avklare om prosjektet er fysisk, finansielt og legalt gjennomførbart (Røsnes og Kristoffersen, 2010). I denne fasen kartlegges risikoen som ligger hos utenforstående parter, som offentlige myndigheter, naboer eller andre berørte parter.

Fase 3 – Tomteoverdragelse, selskapsformer og finansielle rammevilkår

I fase 3 vil overdragelsen av eiendommen i utgangspunktet finne sted. I en del eiendomsoverdragelser vil overdragelse først finne sted etter at eiendommen er regulert, og partene vil i denne fasen avklare hvordan dette skal gjennomføres. I tillegg må utvikler gjøre konkrete vurderinger av hvordan prosjektet skal organiseres, en konkretisering av kontraktsvilkår, samt undersøkelser av finansielle rammevilkår.

Fase 4 – Reguleringsstatus og planlegging

I fase 4 bør eiendomsutvikler vurdere offentligrettslige planer og føringer, og nødvendigheten av en omregulering/regulering av eiendommen. Når reguleringsplanen er klar kan utvikler sette seg inn i reguleringsvilkår og bestemmelser, med hensyn som utnyttelsesgrader, byggelinjer, utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser. Dette med tanke på å fremme en byggesøknad med sikte på offentlig godkjenning.



Figur 2: Sikvensmodellen (Kilde: Røsnes og Kristoffersen, 2010)

2.3. «Den nye sekvensmodellen»

Videre i oppgaven har jeg fokusert på de prosessene og problemstillingene i sekvensmodellen som er mest relevante i forhold til lover og juridiske bestemmelser. Uansett prosjekt vil det være naturlig å starte med tomtesøk og gjøre undersøkelser knyttet til den aktuelle tomten – med fokus på å avklare om eiendommen er aktuell eller kan forkastes på et tidlig stadium. Dersom eiendomsutvikler ser potensialet i eiendommen vil videre undersøkelser, risikoavklaringer, forhandlinger og planarbeider være nødvendig før igangsetting av utbygging på eiendommen. Eiendomsutvikler må forholde seg til mye av det juridiske landskapet samtidig, og hvilke lover og juridiske bestemmelser som er viktige for utviklingen vil variere. I tillegg vil behandlingen og rekkefølgen av det juridiske landskapet variere fra prosjekt til prosjekt. Jeg har valgt å bygge opp oppgaven som følger.

Kapittel 3 tar for seg tomtesøk og offentligrettslige planer. I dette kapitlet har jeg fokusert kort på hvordan eiendomsutvikler søker etter potensielle eiendommer. Det juridiske hovedfokuset har vært offentligrettslige planer, der jeg har arbeidet spesielt med kommunale planer, risikoen knyttet til planene og forholdet til plan- og bygningsloven. Viktige spørsmål er hvordan eiendomsutvikler bør forholde seg til offentlig saksbehandling og hvordan arealplaner kan påvirke utviklingsprosessen.

Så snart man har funnet en aktuell eiendom og satt seg inn i eiendommens overordnede planer, mener jeg at det vil være vesentlig med grundigere undersøkelser knyttet til eiendommens karakter, juridiske aspekter og reguleringsforhold. Dette er beskrevet i kapittel 4 og 5. I disse kapitlene har jeg tatt for meg viktige lover og juridiske bestemmelser som kan medføre en risiko for eiendomsutvikler. Det juridiske landskapet er stort og eiendomsutvikler må ha kontroll på både offentlig og privatrett.

Kapittel 4 beskriver flere av de offentligrettslige lovene som er behandlet i oppgaven. Først i dette kapitlet har jeg redegjort for reguleringsplaner med fokus på hvordan plan- og bygningslovens bestemmelser påvirker eiendomsutviklers handlingsrom, muligheter for å fremme planer, saksbehandlingsregler i kommunen og ulike risikomomenter knyttet til reguleringsplaner. Jeg har gjennom arbeidet undersøkt hvordan offentlig rett kan innebære en stor usikkerhet for eiendomsutvikler gjennom eksempelvis skjønsmessige lovbestemmelser, kommunens «makt» som planmyndighet eller hvordan man kan bli bundet av eksempelvis rekkefølgebestemmelser. I samme kapittel belyser jeg andre offentligrettslige problemstillinger som konsesjon, odel, kulturminner, naturmangfold og forurensning. Problemstillinger som eiendomsutvikler må håndtere kan være; Hvem av partene skal bære kostnaden ved forurensning i grunnen? Hva skjer dersom kulturminner oppdages underveis i prosessen? Hva innebærer konsesjon for utviklingen?

Videre i oppgaven, kapittel 5, har jeg valgt å beskrive ulike privatrettslige forhold som servitutter, odelsrett og pengeheftelser. I tillegg til problemstillinger knyttet til forkjøpsretter, festerett og naboer. Eiendomsutvikler må forholde seg til en rekke private parter og et viktig spørsmål er hvordan denne risikoen kan håndteres på best mulig måte for å unngå problemer i utviklingen eller konflikter med berørte parter.

I tillegg til å kjenne til arealplaner og offentlige føringer, må eiendomsutvikler kjenne til plan- og bygningslovens bestemmelser om rekkefølgebestemmelser, utbyggingsavtaler, dispensasjoner, midlertidige forbud og offentlige pålegg, som er beskrevet i kapittel 6. Det er stor risiko og flere fordyrende elementer knyttet til disse lovbestemmelsene, og kommunen står rimelig fritt etter loven til å fastsette vilkår eller pålegge krav som eiendomsutvikler må forholde seg til. Eiendomsutvikler må kjenne til hvordan disse materielle bestemmelsene kan få svært ulikt utfall, og hvilke krav som kan stilles til utviklingsprosessen etter disse lovbestemmelsene.

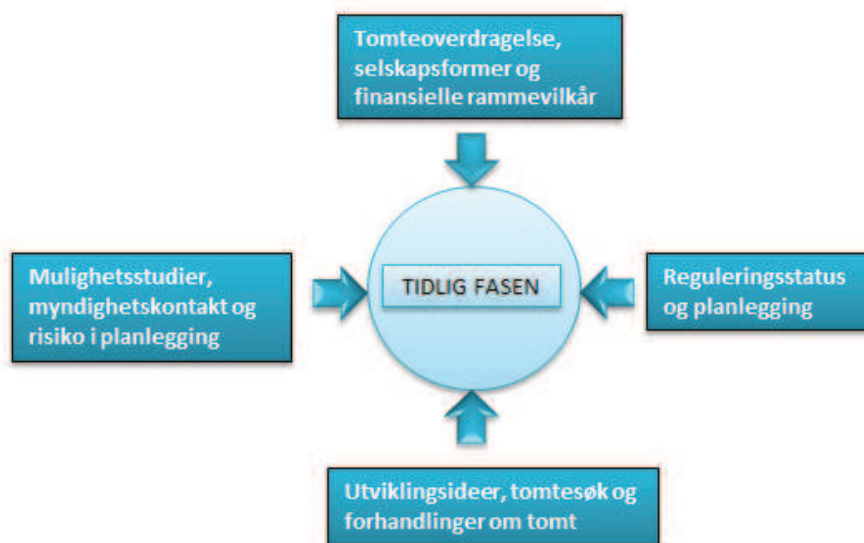
Kapittel 7 beskriver kontraktmessige forhold mellom grunneier og eiendomsutvikler, avtaleforhandlinger og de viktigste lovene og juridiske bestemmelsene knyttet til kontraktsretten. I kapittel 7.4 har jeg trukket frem mer om spesielle avtaleinngåelser i eiendomsutvikling, som avtaler med forbehold/garantier, due diligence, opsjonsavtaler og utsatt overskjøting. Hver avtale om kjøp av eiendom til utvikling er unik, og eiendomsutvikler går gjerne i forhandlinger med grunneier for å få så gode kontraktsvilkår som mulig – herunder ønsket om minimere risiko. Viktige problemstillinger knyttet til overnevnte er; Hvordan kan eiendomsutvikler håndtere risiko i avtaler med utbygger? Hvordan kan eiendomsutvikler minimere risikoen mest mulig? Hvilke forbehold bør tas og vil grunneier godta disse forbeholdene?

Skatter og avgifter knyttet til eiendomsutvikling er kort beskrevet i kapittel 8. Som eiendomsutvikler bør man tidlig i prosessen sette seg inn i de skatte- og avgiftsmessige problemstillingene, både for å unngå unødvendige økonomiske kostnader underveis i prosessen og for å kunne forhåndskalkulere de ulike kostnadene. Løsninger på dette kan blant annet være bruk av single purpose selskaper og fokus på dokumentavgift. Skatteloven og problematikken knyttet til dette er et stort felt, og er kun beskrevet kort i denne oppgaven.

Tilslutt i oppgaven, kapittel 9, har jeg oppsummert bruken av lover og juridiske bestemmelser i oppgaven, og sett på hvordan eiendomsutvikler må forholde seg til de ulike offentligrettslige og privatrettslige problemstillingene. Samtidig belyser drøftelsen hvordan eiendomsutviklers rolle og oppgaver er håndtert gjennom lovgivning og annen offentlig behandling.

Som nevnt tidligere er ikke eiendomsutvikling en så statisk prosess som sekvensmodellen antyder. Ofte vil flere av undersøkelsene og risikovurderingene gjøres parallelt, eller det vil være nødvendig å gå tilbake å gjøre noen av prosessene på nytt for å forbedre enkelte punkter/områder. Det juridiske landskapet er stort, og hvilke lover og bestemmelser eiendomsutvikler må forholde seg til vil variere fra prosjekt til prosjekt. På bakgrunn av dette har jeg valgt å fremstille tidligfasen i en egen modell, figur 3, hvor alle de ulike undersøkelsene, vurderingene og risikoavklaringene utføres mer parallelt og tidligfasen kan ses på som en mer sirkulær prosess.

Oversikt over offentligrettslige og privatrettslige lover i oppgaven (Kilde: Egen fremstilling)



Figur 3: Egen fremstilling av tidligfasen i eiendomsutvikling med utgangspunkt i sekvensmodellen til Røsnes og Kristoffersen fra 2010. (Kilde: Egen fremstilling)

2.4. Offentlig rett og privatrett

I jussen skiller det normalt mellom offentlig rett og privatrett, selv om det er flere glidende overganger mellom de to regelsettene og det kan trekkes flere paralleller mellom dem.

Privatrett omhandler forhold mellom to eller flere private personer, som for eksempel ved kjøp og salg. Det offentlige kan være part i en privatrettslig transaksjon. Privatretten deles ofte opp i arverett, familierett, personrett og formuerett. Formueretten kjennetegnes ved at den kan stiftes, endres eller overdras gjennom private disposisjoner som avtale, hevd eller kreditorbeslag. Det er flere lover og bestemmelser som er viktige å kjenne til for en eiendomsutvikler, og formueretten er tilknyttet blant annet avtalerett, panterett, selskapsrett og tingsrett. Eiendomsretten er et formuesgode som faller inn under formueretten. Eiendomsretten gir eieren rett til råde over

eiendommen, så langt det ikke ligger begrensede rettigheter på eiendommen som servitutter, løsningsretter eller festeretter.

Offentlig rett er de lovene og juridiske bestemmelsene som regulerer forholdet mellom offentlige myndigheter og borgerne, samt forhold innad i de offentlige organene. Eksempler på lover som kommer inn under den offentlige retten er skatterett, miljørettslige problemstillinger og forvaltningsrett. Offentlig rett inneholder bestemmelser om hvordan rammene for utøvelse av myndigheten skal gjennomføres. Særlig legger lovverket vekt på myndighetsutøvelse mot private parter. Det offentlige kan ikke gripe inn ovenfor borgerne uten hjemmel i formell lov etter legalitetsprinsippet. Legalitetsprinsippet har «Grunnlovs rang», og bygger på konstitusjonell sedvanerett. Prinsippet gir domstolene rett til å føre kontroll med forvaltningen, samt kontrollere at vedtak har tilstrekkelig hjemmel i lov.

Eiendomsutvikler må som nevnt forholde seg både til privat- og offentligrettslige lover. Lovene kan være til dels overlappende, ha bestemmelser som trekker i ulik retning, og i tillegg inneholde bestemmelser som kan være enten detaljerte eller skjønnsmessige. I denne oppgaven har jeg lagt vekt på noen av de juridiske bestemmelsene som innebærer størst risiko og usikkerhet for eiendomsutvikler i tidligfasen, samt prøvd å trekke linjer mellom de lovene som virker sammen eller har motstridende bestemmelser.

Samtidig må eiendomsutvikler forholde seg til problemstillinger hvor privatrett møter offentlig rett. Utbyggingsavtaler er et godt eksempel på hvor vanskelig skille det er mellom de to regelsettene. På den ene siden har plan- og bygningslovens kapittel 17 (om utbyggingsavtaler) bestemmelser som blant annet offentlig saksbehandling, høring og medvirkning. Samtidig er utbyggingsavtaler en privatrettslig avtale mellom kommune og eiendomsutvikler/grunneier hvor begrepene forutsigbarhet, forholdsmessighet og relevans er krav som skal være tilstede for at en slik avtale skal inngås.

Videre i oppgaven vil en rekke offentligrettslige og privatrettslige lover og bestemmelser beskrives. Gjennom fokus på de lovbestemmelsene som spiller en vesentlig rolle i tidligfasen, har jeg vektlagt hvordan utvikler må forholde seg til det offentliges utøvelse av myndighetsmakt, og hvordan private kan ha innvirkning på utviklingsprosessen. Tabell 1 viser lovene som er beskrevet i oppgaven, og om de er offentligrettslige eller privatrettslige.

Tabell 1: Oversikt over offentligrettslige og privatrettslige lover i oppgaven (Kilde: Egen fremstilling)

Offentligrettslige lover	Privatrettslige lover
Dokumentavgiftsloven	Aksjeloven
EMK	Avhendingsloven
Forurensningsloven	Avtaleloven
Forvaltningsloven	Borettslagsloven
Grunnloven	Eiendomsmeglingsloven
Jordskifteloven	Kjøpsloven
Konsesjonsloven	Løsningsrettsloven
Kulturminneloven	Naboloven
Matrikkelloven	Odelsloven
Merverdiavgiftsloven	Panteloven
Naturmangfoldloven	Servituttloven
Plan- og bygningsloven	Tomtefesteloven
Skatteloven	

Ikke alle lover er like hensiktsmessig å kategorisere inn under offentlig rett eller privatrett. I denne oppgaven har jeg blant annet beskrevet forhold i jordskifteloven, som kan ha både offentligrettslig og privatrettslig karakter – videre utdypet i kapittel 5.9. I tillegg vil Den Europeiske Menneskerettskonvensjonen ha en innvirkning på bruk og rettigheter av arealer, som beskrevet under i kapittel 5.7 om festerett.

3. Tomtesøk og arealplaner

Eiendomsutvikling starter med idémyldring, som strekker seg fra første tankeprosess til beslutning om å evaluere en eiendom mer detaljert, og kan ses i sammenheng med sekvensmodellens «fase 1». Eiendomsutvikler bør fortløpende vurdere om ideen skal forkastes eller arbeides videre med. Denne startfasen involverer idémyldring hos de involverte partene, samt innhenting av grunnleggende eksisterende opplysninger om eiendommen. I tillegg bør utvikler vurdere den aktuelle eiendommen opp mot behovet i markedet og undersøke om etterspørselen er så stor at utviklingen vil være lønnsom. Oversikten over behov og etterspørsel fremskaffes gjennom grundige undersøkelser av pristrender, befolkningsutvikling, yrkesledighet og finansielle forhold. Hver analyse må rettes til det aktuelle prosjektets område og behovet i markedet. Utvikling i sentrale deler av Oslo vil eksempelvis skille seg ut fra boligutvikling i mindre byer og tettsteder. I dag styres markedet av boligkjøperne, og etterspørsel og betalingsvillighet bestemmer prisene. Dersom etterspørselen i det aktuelle markedet ikke er stor nok til å gi ønsket fortjeneste, velger mange eiendomsutviklere å forkaste prosjektet.

Systematisk arbeid er viktig for å avklare risiko og usikkerhetsmomenter. En stor risikofaktor i eiendomsutvikling er offentligrettslige planer og føringer. Eiendommens planstatus må ses i sammenheng med offentlige planer, politiske føringer og viktige juridiske aspekter. Lovene skal i utgangspunktet praktiseres likt i hver enkelt kommune, men tiltakshaver vil allikevel møte på ulik saksbehandling. Saksbehandlingen avhenger av kommunens overordnede og fremtidige planer, hvordan kommuneadministrasjonen arbeider, hvilke politikere som har styringen og hvilken saksbehandler utvikler møter. Det er kommunevalg hvert 4. år og kommunens strategier og planer kan endres i sammenheng med at nye mennesker overtar styringen. Kommunalt arbeid og avhengighet av godkjente arealplaner og byggetillatelse, medfører en betydelig risiko for eiendomsutvikler. Risikoen for godkjennelse av planer, må ses i forhold til tidsaspektet. Forsinkelser tidlig i prosessen kan få store konsekvenser, og blant annet slå ut på prisene markedet er villig til å betale og ulike finansieringskostnader.

3.1. Tomtesøk

Eiendomsutvikler har gjerne tanker om hva man ønsker å utvikle, og søksfasen vil fokusere på eiendommens beliggenhet, kvaliteter og egenskaper. I idé- og søksfasen legges erfaring og egne strategier til grunn. For eiendomsutvikler vil avgjørelsen om akkvisisjon av eiendom kunne variere ut fra blant annet reguleringsstatus – om tomten er uregulert eller om det er andre offentlige planer og føringer som vil påvirke utviklingsprosessen. Som beskrevet i kapittel 3.2 vil eiendommens offentligrettslige planer være avgjørende for videreutvikling av eiendommen, og eiendomsutvikler

må vurdere de ulike risikomomentene knyttet til kjøpet. I søksfasen vil eiendomsutvikler ofte skille mellom søk etter arealer regulert til ønsket formål og uregulerte arealer.

Ved kjøp av uregulert tomt må eiendomsutvikler i utgangspunktet ta hele reguleringsrisikoen for arealet – herunder risikoen knyttet til om tomten blir regulert slik som ønsket. Typiske problemer som kan være at eiendommen ikke er tilknyttet noe kommersielt boligformål, ligger i et område som i kommuneplanen er avmerket som LNFR-område eller ikke er tilknyttet offentlig eller sosial infrastruktur.

Ved kjøp av eiendom i et ferdig regulert område må eiendomsutvikler sette seg inn i plankart, med tilhørende bestemmelser og føringer. Med søk etter regulert tomt, mener jeg i denne sammenheng eiendom som er regulert til boligformål («*bebyggelse og anlegg*»). Er eiendommen regulert til ønsket formål vil prosessen videre være rimelig forutsigbar, så lenge utvikler ikke er avhengig av dispensasjoner eller større endringer av arealene. Det kan imidlertid komme uforutsette hendelser som klager fra naboer, byråkrater eller politiske grupperinger. Mer om offentlige planer og utforutsette hendelser videre i oppgaven.

I tillegg til å kjøpe en ubebygde regulert tomt, kan eiendomsutvikler se potensial i bebygde eiendommer som har en høyere mulig utnyttelse enn i dag – hvor eksempelvis transformasjon fra næring til bolig eller fortetting av arealene vil være lønnsomt. Prosessen knyttet til transformasjon kan inneholde flere fordyrende elementer og en risiko knyttet til tidsaspektet. Situasjoner som kan oppstå er eksempelvis omregulering av tomten fra næring til boligformål, utvikler kan være avhengig av tillatelser som tilknytning til vei, vann og avløp, eller plan- og bygningsloven kan ha andre bestemmelser som blir et fordyrende element.

3.2. Arealplaner

Tidlig i eiendomsutviklingsprosessen vil det være viktig å sette seg inn i gjeldende offentlige planer og føringer som er tilknyttet den aktuelle eiendommen. Dagens planstatus kan være av vesentlig betydning for videreutvikling, enten eiendommen ligger i et område regulert til ønsket formål eller kun er berørt av kommuneplanens arealdel. De offentlige planene kan medføre ulik grad av risiko til prosjektet og dets gjennomføringsevne. Kommunen er en god kilde til informasjon, samtidig som de sitter på opplysninger om nye overordnede planer. God kontakt med kommunen kan gi eiendomsutvikler fordeler som informasjon om nye planer, og kan eksempelvis skaffe seg tilgang til et jorde som skal endre arealformål i fremtiden.

Planmyndighetene er inndelt i tre nivåer; statlig, regionalt og kommunalt. Plan- og bygningsloven legger opp til en ansvarsfordeling og en samordning mellom stat, fylkeskommune og kommune i

planleggingen, jf. pbl. § 1-1(2). Loven legger opp til at planlegging og virksomhet i de ulike sektorene skal kunne ses i sammenheng, og etablerer samtidig et system for planlegging av arealer på ulike beslutningsnivåer. Store utbyggingsprosjekter som utbyggingen av hovedflyplassen på Gardermoen, styres av de statlige organene. Planhierarkiet innebærer at man må kjenne til hvordan plansystemet fungerer og hvor risikoen oppstår for eiendomsutvikler. Planer på lokalt nivå skal samsvare med overordnede planer helt opp til fastsatte regionale og nasjonale planer. I denne oppgaven vil fokuset ligge på den kommunale planmyndigheten. Eiendomsutvikler må kjenne til kommunens rolle som planmyndighet og hvordan planer og føringer fungerer etter lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.juni 2008 nr. 71, videre omtalt som plan- og bygningsloven (pbl). Loven er inndelt i en plan- og reguleringsdel og en bygningsdel, samt en rekke generelle bestemmelser. Hovedfokuset i denne oppgaven vil ligge på plan- og reguleringsretten, med fokus på planer på kommunalt nivå.

Plan- og bygningslovens er en offentligrettslig lov og formålet er samlet i lovens § 1-1. I formålsparagrafen § 1-1(1) står det at *«loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner»*. De offentlige styringsorganene skal legge til rette for alle parter i samfunnet og prinsippet om bærekraftig utvikling innebærer at det ikke bare skal legges vekt på nåtidens individer og samfunn, men fokuseres på allsidige og langsiktige vurderinger i alle planer og avgjørelser som tas. For en profittmaksimerende aktør som eiendomsutvikler ville man uten offentlig styring kun fokusert på egen vinning, og utviklingen kunne blitt mer til skade enn til gagn for alle og enhver.

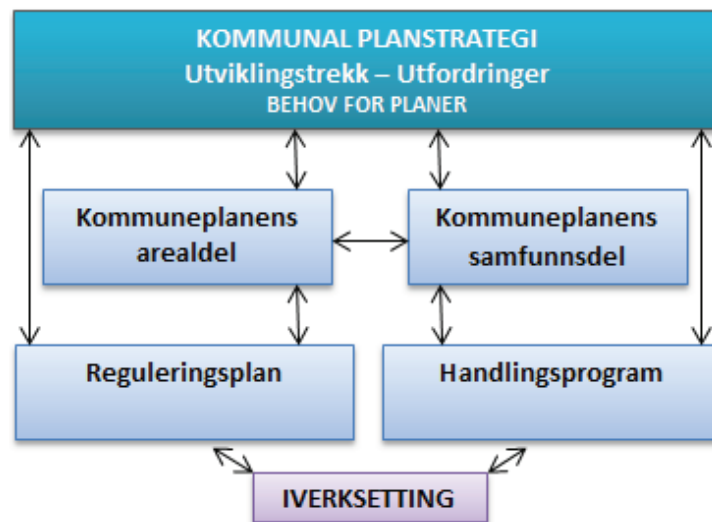
Plan- og bygningsloven er en prosesslov, og omhandler både bruk og vern av arealer. En prosesslov innebærer ulike ansvar, roller og fordeling av oppgaver mellom offentlige organer og private. Loven gir de offentlige organene handlingsrom og er et prosessuelt rammeverk for drøfting, samordning og medvirkning i planleggingen i landet. Plan- og bygningsloven har egne bestemmelser om hvem som kan ta beslutninger, hvilken informasjon som må være klarlagt og hvem som har innsikts-, innsigelses- og uttalelsesmulighet. Sammen med offentlige myndigheter har den enkelte borger, herunder eiendomsutvikler, mulighet til å komme med innspill og hevde sine interesser. Etter plan- og bygningslovens § 5-1 skal enhver som fremmer et planforslag legge til rette for medvirkning, mens kommunen har et overordnet ansvar når det gjelder å kontrollere at dette kravet er oppfylt. For eiendomsutvikler er dette en mulighet til å sette seg inn i overordnede planer, utarbeidelsen av nye planer, samt muligheten til å påvirke utfallet av nye planer allerede tidlig i planprosessen.

3.2.1. Kommunal planlegging

Plan og bygningslovens overordnede kapittel IV omhandler kommunal planlegging, og de ulike plantypene i kommunen;

- Kommunal planstrategi, jf. pbl. kap. 10
- Kommuneplan, herunder kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, jf. pbl. kap. 11
- Reguleringsplan (områderegulering og detaljregulering), jf. pbl. kap. 12

Figur 4 viser den kommunale planstrategien og hvordan planer på kommunalt nivå forholder seg til hverandre.



Figur 4: Kommunal planstrategi. (Kilde: Miljøverndepartementet, 2009)

Kommunens planer beskriver fremtidig bruk av areal og utnytting, hvilke samfunnsmessige områder som skal prioriteres og eiendomsutviklers muligheter til å utnytte arealene slik man ønsker i fremtiden. For eiendomsutvikler vil god kjennskap til planene gi en god forståelse av hvordan kommunen tenker og hvordan de ulike planene er utformet. God kjennskap til hvordan og hvorfor en plan ser ut som den gjør i dag, kan forenkle prosessene og mulighetene til å endre en plan eller få godkjenning til utbygging etter eksisterende planer. Dette er særlig viktig dersom utvikler skal sende inn et privat reguleringsforslag eller søke om dispensasjon fra plan. Saksgangen og utarbeidelsen av de ulike planene kan medføre et tidsspørsmål og en usikkerhet til utviklingsprosjektet. God kjennskap til plansystemene, lovens prosedyrer, eksisterende planer og den aktuelle kommunens fremtidige planer og fokusområder kan være med på å redusere både tidsaspektet og risikoen tilknyttet det aktuelle prosjektet. Samtidig må eiendomsutvikler ha fokus på risiko knyttet til naboer, media- og pressgrupper, samt andre reguleringsforslag som kan påvirke planprosessen, videre arbeid og de ulike aktørene.

Kommunal planstrategi og kommuneplanens samfunnsdel kan karakteriseres som redskaper for utvikling av kommunen i bred forstand, og omhandler den økonomiske, sosiale, kulturelle og miljømessige utviklingen i kommunen (Bugge, 2009). Videre i oppgaven vil kommunal planstrategi og kommuneplanens samfunnsdel kun utgreies kort, da det er kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner som har størst innvirkning på eiendomsutviklingsprosessen. Kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner omtales som rettslig bindende planer. Disse planene definerer hvordan kommunens arealer skal utnyttes gjennom fastsetting av formål og bestemmelser. For eiendomsutvikler er både gjeldende arealplaner og fremtidige planer av vesentlig karakter, og de bør ligge i bakhodet når man søker etter aktuelle utviklingseiendommer.

3.2.2. Kommunal planstrategi

Allerede ved utarbeidelsen av den kommunale planstrategien, kan det være lønnsomt for eiendomsutvikler å følge med på planstrategiens innhold, samt bruke de mulighetene man har til å påvirke og komme med innspill. Etter plan- og bygningslovens § 10-1 skal kommunestyret det første året i en valgperiode utarbeide en kommunal planstrategi, som omhandler strategiske valg knyttet til utviklingen i kommunen og behovet for fremtidige planer. Planstrategien skal utarbeides med bred medvirkning og allmenn debatt, slik at den kan danne et godt utgangspunkt for videre arbeid med kommuneplanen. Gjennom denne kartleggingen vil kommunen planlegge langsiktig arealbruk, miljøutfordringer, sektorens virksomhet og utvikling av lokalsamfunnet generelt (Bugge, 2009). Eiendomsutvikler bør kjenne til at kommunens behov for prioriteringer, utbygging og vern vil endres over tid, og kommunen vil løpende vurdere behovet for endringer av plan ut fra dagens situasjon, samt viktige nasjonale og regionale føringer (Miljøverndepartementet, u.å.).

3.2.3. Kommuneplan

Alle kommuner plikter å ha en kommuneplan med arealdel og en samfunnsdel tilknyttet handlingsdel, jf. pbl. § 11-1(1). Kommuneplanen er et overordnet styringsdokument som gir rammer for utvikling og forvaltning av arealene i kommunen. Plan- og bygningslovens § 11-2(2) sier at *«kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen»*, jf. pbl. §§ 3-1, 11-1 og 11-5. De kommunale planene beskriver hvordan kommunen ser for seg videre utnyttelse av et område, hvilke fokusområder som vektlegges og ulike satsningsområder. De overordnede planene kan gi eiendomsutvikler en oversikt over hvordan kommunen planlegger for fremtiden, og kan dermed planlegge utvikling etter kommunens satsningsområder. Gjennom kommuneplanen kan utvikler også få en oversikt over kommunens økonomiske og generelle tilstand.

Når en ny kommuneplan skal utarbeides har loven bestemmelser i pbl. §§ 11-12 til 11-17, med krav til planens innhold, hvordan planen skal utarbeides, samt medvirkning og avklaring av konflikter/uenigheter. I oppstartsfasen skal kommunen innhente synspunkter fra berørte offentlige organer, og det skal legges opp til bred medvirkning og offentlig debatt som grunnlag for utarbeiding av plan, jf. pbl. § 11-12. For eiendomsutviklere vil det ofte være en fordel å holde seg oppdatert på forslag til planer, kjenne prosedyrene for utarbeidelse av kommuneplanen og eventuelt komme med innspill til materielle endringer i planen allerede ved utarbeidelse av forslag til plan, se figur 5. Dersom eiendomsutvikler først kommer med innspill når planen ligger til politisk behandling, er sannsynligheten for å bli hørt mindre. Som nevnt vil god kommunikasjon med kommunen, kunne gi større muligheter for ønsket utvikling.



Figur 5: Hvordan kommuneplanen blir til. (Kilde: Egen fremstilling)

For alle kommuneplaner skal det utarbeides et planprogram som gjør rede for formålet med planarbeidet, planprosessen og mulighetene for medvirkning, jf. pbl. § 11-13 (jf. pbl. § 4-1). I tillegg skal kommunen vurdere virkningene planen kan ha på miljø og samfunn, samt vurdere ulike alternativer i planarbeidet. Dersom kommunen ser det nødvendig skal det gjennomføres en konsekvensutredning etter pbl. § 4-2, se kapittel 4.1.6. Når forslaget til planprogrammet er klart skal det sendes på høring og legges ut for offentlig ettersyn i en periode på minimum 6 uker. Dette gjøres for at statlige og regionale myndigheter, samt eventuelle andre berørte parter (eiendomsutvikler) skal kunne komme med innspill eller oppdage at planen kommer i konflikt med nasjonale eller regionale hensyn. Videre legges det endelige planforslaget ut for høring, offentlig ettersyn og kunngjøres i minimum én avis som er alminnelig lest på stedet, samt at det gjøres tilgjengelig elektronisk, jf. pbl. § 11-14. Fristen for å fremme innsigelse eller kun komme med en uttalelse skal settes til minimum 6 uker etter pbl. § 11-14. I denne perioden kan statlige og regionale myndigheter fremme innsigelse til planen, i tillegg til at privatpersoner (herunder eiendomsutviklere) kan komme med en uttalelse. Innsigelse eller endringer fra kommunen medfører at planforslaget på nytt legges ut for høring og offentlig ettersyn før planen kan vedtas av kommunestyret. Kommunestyret vedtar deretter kommuneplanen, jf. pbl. § 11-15, før den kunngjøres, jf. pbl. § 11-15(2). For

eiendomsutvikler er det viktig å kjenne til at man ikke kan klage på vedtatt kommuneplan, og bør som nevnt bruke sin uttalelsesmulighet så tidlig som mulig i prosessen. I motsetning til kommuneplanen, oppstiller bestemmelsene om reguleringsplan andre muligheter til å klage, se kapittel 4.1. Dersom kommunen ikke tar stilling eller hensyn til innsigelser skal Fylkesmannen megle mellom partene. I de tilfellene innsigelsen opprettholdes etter at kommunestyret har behandlet planen, vil ikke vedtaket være gyldig etter pbl. § 11-16. Saken sendes videre til overordnet organ, Miljøverndepartementet, for en endelig avgjørelse. Departementets avgjørelser kan ikke påklages.

Et aktuelt eksempel på innsigelser til arealplan er utbyggingen av IKEA på Delijordet i Vestby kommune. Blant annet Fylkesmannen og Landbruksdepartementet kom med innsigelser til arealplanen, grunnet blant annet arealenes fruktige matjord og hensynet til jordvernet. I tillegg uttaler Fylkesmannen i Oslo og Akershus at *«Forslaget er ikke forenlig med nasjonal politikk som tilsier at all planlegging for lokalisering av handel skal legge til rette for forretningskonsepter basert på høy arealutnyttelse, høy kollektivdekning, redusert parkeringsdekning og redusert bilbruk. Planforslaget tilfredsstiller ikke vilkårene i nasjonal politikk for å vurdere utbygging foran Jordvern hensyn»*.¹ IKEA valgte Delijordet etter å ha vurdert åtte aktuelle eiendommer, og kom frem til at denne tomten var den eneste aktuelle. I et møte i formannskapet i Vestby kommune 04.03.13 var en av sakene *«Anmodning om mekling av innsigelser til konsekvensutredningstillegg for IKEA på Delijordet»*. Tirsdag 23.04.13 var ordføreren i Vestby kommune til mekling hos Fylkesmannen. Målet var å finne en løsning på innsigelsene som var kommet mot planene for IKEA på Delijordet. Partene kom ikke til enighet, og Vestby kommune venter på meklingsprotokollen før de avgjør videre saksgang.² (Siste oppdatering av saken ble gjort av undertegnede 23.04.13).

Regjeringen sendte ut et brev den 28.02.13 til alle fylkesmenn og fylkeskommunene i landet, vedrørende gjennomføringen av et forsøk hvor det skal være statlig samordning av innsigelser til kommunale arealplaner.³ Dette forsøket gjennomføres for å sikre at ordningen med innsigelser til kommunale arealplaner praktiseres etter lovens intensjon. Forsøkene vil gå ut på at Fylkesmannen får ansvaret for å samordne og fremme innsigelser til kommunale planer på vegne av staten, i stedet for at regionale fagorgan skal fremme dem enkeltvis (Miljøverndepartementet, 2013). Det vil bli tatt endelig stilling til dette forslaget når to til tre kommuner har gjennomført forsøket. Noe av tanken

¹ Fylkesmannen i Oslo og Akershus' høringsuttalelse. Kommunedelplan Vestby nord - offentlig ettersyn av konsekvensutredning for utvidelse av Skolt pukkverk og tillegg for IKEA på Delijordet, datert 31.01.13.

² <http://www.oblad.no/nyheter/odbehr-ble-ikke-enige-med-fylkesmannen-1.7858559>

³ http://www.regjeringen.no/upload/MD/2013/statlige_innsigelser.pdf

bak dette forsøket er å skape en enklere saksprosess for alle de involverte partene. En eventuell lovendring som kan følge av positive erfaringer fra forsøket, vil kunne medføre en enklere saksprosess og større oversikt for alle parter – enten man er direkte involvert eller følger saken fra sidelinjen. For eiendomsutvikler vil en felles innsigelsesordning gjøre det enklere å vurdere risiko, da alle innsigelsene fra ulike etater og organisasjoner vil bli samlet i et dokument. De ulike etatene og organene må ved en slik innsigelsesordning sammen løse motstridende interesser, noe som kan ha innvirkning på eiendomsutviklers tidsperspektiv og dermed også økonomiske konsekvenser.

3.2.3.1. Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel, jf. pbl. § 11-2, omhandler kommunens langsiktige utfordringer innenfor miljø, mål og strategier for kommunesamfunnet og kommunen som organisasjon, sektorene og utvalgte målgrupper (Miljøverndepartementet, 2009). Kommunen skal i en slik plan ha vurdert de langsiktige arealbehovene, klargjøre problemer og utfordringer. Sentrale problemstillinger i kommuneplanens samfunnsdel kan være hvordan kommunen har behandlet boligforhold, samferdsel, næringsutvikling og levevilkår. Samfunnsdelen vil gi eiendomsutvikler en oversikt over kommunens fokusområder, og utvikler kan dermed planlegge etter hvor og hvordan kommunen ser for seg utviklingen av for eksempel infrastruktur eller forbedrede levevilkår.

Handlingsdelen tilknyttet kommuneplanens samfunnsdel angir hvordan kommuneplanen skal følges opp de neste fire årene, og skal revideres årlig etter pbl. §11-2(3). Handlingsdelen skal blant annet konkretisere planen og gi grunnlag for kommunens prioritering av ressurser, planleggings- og samarbeidsoppgaver (Miljøverndepartementet, 2009). Det kommunale budsjettet inneholder informasjon om kommunens økonomiske situasjon og hvilke områder de ønsker å avsette penger til de neste fire årene. Dersom kommunen eksempelvis avsetter lite penger til boligutvikling og infrastruktur, kan dette innebære en risiko for eiendomsutvikler. Kommunen har dermed ikke økonomi til å finansiere eksempelvis utbygging av vei, noe som kan ha konsekvenser dersom det er satt vilkår i nye planer eller rekkefølgebestemmelser som bestemmer at vei skal bygges før utbygging kan igangsettes. Dette innebærer både en tidsrisiko og en risiko for økte kostnader for eiendomsutvikler. Dersom eiendomsutvikler ønsker å igangsette prosjektet før kommunen sørger for at veien er på plass, kan en løsning være å inngå utbyggingsavtale med kommunen og bekoste utbyggingen av infrastrukturen. Konsekvensen er større dersom det er rekkefølgebestemmelser om sosial infrastruktur som skole eller barnehage, og det ikke satt av penger til dette i handlingsplanen. Dette kan medføre en betydelig forlengelse av utviklingsprosessen dersom eiendomsutvikler eksempelvis vil utvikle familievennlige boliger og må vente på kommunal utbygging dersom skole- eller barnehagedekningen er for lav. Mer om rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler i kapittel 4.1.5. og 6.1.

3.2.3.2. Kommuneplanens arealdel

Som nevnt tidligere er kommuneplanens arealdel den delen av kommunal planlegging med størst rettslig betydning (for eiendomsutvikler). I kommuneplanens arealdel fastsettes den langsiktige og fremtidige bruken av alle arealene i kommunen, jf. pbl. § 11-5, uavhengig av om arealene er offentlig eller privat eid. Loven skiller her mellom eksisterende bruk og fremtidige tiltak på eiendommen, og kommuneplanen vil i utgangspunktet kun gjelde for fremtidig utnyttelse av grunnen. For en eiendomsutvikler er det som regel eiendommens fremtidige utnyttelse som er av interesse, og eksisterende eller nye kommuneplaner vil være med på å påvirke hvordan en eiendom kan utvikles i fremtiden. Det er viktig å være klar over at kommuneplanens arealdel, som kommuneplanen for øvrig, kan endres når kommunen ser behov for det. Grunneiere og rettighetshavere skal likevel ha en viss forutsigbarhet i sin planlegging, og kommunen er pliktig til å ha en balanse mellom fleksibilitet og forutsigbarhet. Hovedregelen er at planene lages fleksible og ikke for detaljerte, slik at de kan tilpasses endrede behov.

For eiendomsutvikler vil kommuneplanens arealdel gi informasjon om hvordan kommunen ser for seg fremtidig utvikling av arealer og hvilke muligheter man har til utvikling i ulike områder. Eksempelvis i søknaden om utviklingen av Delijordet, kunne IKEA gjort prosessen enklere for seg selv – ved å finne områder i kommuneplanens arealdel som allerede er avsatt til bebyggelse og anlegg, og ikke et jordbruksområde som er kjent for spesielt god matjord og som er underlagt et annet arealbruksformål. Før ny arealplan står klar må kommunen se behovet for ny plan og avsette ressurser til dette, noe som kan ligge langt frem i tid. Som eiendomsutvikler kjenner man heller ikke til utfallet av eventuelt ny arealplan, og kan risikere at arealformålet forblir uendret eller blir endret til et annet formål enn det som er ønsket fra utviklers side. I IKEAs tilfelle har de per dags dato ikke kjøpt eiendommen, og den økonomiske risikoen vil derfor være betydelig mindre.

Kommuneplanens arealdel fremstilles som et kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kartet inndeles i ulike arealformål etter plan- og bygningslovens § 11-7. Arealformålene skal angis i plankartet ved ulike farger og streksymboler, slik at det entydig kommer frem hvilket formål som er knyttet til hvilket areal. Bestemmelsen i pbl. § 11-7 er uttømmende og inneholder seks hovedbrukskategorier;

1. *Bebyggelse og anlegg*
2. *Samferdsel og teknisk infrastruktur*
3. *Grønnstruktur*
4. *Forsvaret*
5. *Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)*
6. *Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone*

For eiendomsutvikler vil de ulike arealformålene i kommuneplanen gi en oversikt over hva kommunen ønsker av fremtidig utvikling i de ulike områdene i kommunen. Et område som i kommuneplanen er markert som «*bebyggelse og anlegg*» vil gi større mulighet for utvikling av boliger i fremtiden, enn blant annet et område som er avsatt til «*LNFR*» eller «*grønnstruktur*».

I tillegg til hovedbrukskategoriene i arealplanen kan det vedtas utfyllende bestemmelser etter pbl. §§ 11-9 til § 11-11, eller området kan være tilknyttet en hensynssone etter pbl. § 11-8. Eiendomsutvikler har også en større forutsigbarhet ved å sette seg godt inn i plankartet og hensynssonene, og kjenner dermed områdets karakter før de fremmer søknad om eventuelle tiltak. Kommunen kan nekte tiltak som er i strid med arealformålet eller hensynssoner etter pbl. §§ 11-7 og 11-8. I tillegg til arealbrukskategoriene kan kommunen ha vedtatt at området ikke kan utbygges før det inngår i en detaljregulering eller en områderegulering etter pbl. § 11-9 nr. 1, eller de kan oppstille rekkefølgekrav etter pbl. § 11-9 nr.4. Rekkefølgekrav oppstilles for å sikre etablering av for eksempel infrastruktur eller samfunnsservice.

Sammen med de ulike arealformålene kan et areal/område tilknyttes en eller flere hensynssoner etter pbl. § 11-8. Hensikten med hensynssonene er å skille ut viktige hensyn innen for sonen, uavhengig av hvilket arealformål området er underlagt etter pbl. § 11-7. De ulike hensynssonene skal markeres i kartet sammen med arealformålene, og gjør det enkelt for eiendomsutvikler å kontrollere. Eksempler på hensynssoner kan være hensyn til kulturminner, naturmangfold, LNFR-områder eller områder med risiko for flom og ras. I tillegg kan vedtak etter andre lover vises som hensynssone i kartet, som for eksempel landskapsvernområde etter naturmangfoldloven (Bugge, 2009). Gjennom hensynssoner fastsetter kommunen rettslig bindende begrensninger – også for private – på bruken av et areal ut fra det hensynet som skal ivaretas (Miljøverndepartementet, 2009).

Hensynssonen i pbl. § 11-8c er «*soner med særlige krav til infrastruktur...*», og har som formål å sikre miljø- og samfunnsmessige gode helhetsløsninger. Sonen er viktig for eiendomsutviklere og er særlig aktuell i utbyggingsområder med sammensatte arealbruksformål hvor utbyggingen har sammenheng med hvordan infrastrukturen løses for hele området (Miljøverndepartementet, 2009). Etter plan- og bygningslovens § 11-8e kan kommunen sette krav om felles planlegging for flere eiendommer. Dette medfører eksempelvis at private initiativtakere må samarbeide om utarbeiding av en felles reguleringsplan for et større område.

En hypotese kan være at Vestli kommune hadde satt krav om samordning for utvikling av arealene på Delijordet og områdene rundt. Hadde dette vært tilfelle måtte IKEA samarbeidet med andre grunneiere, og kunne risikert betydelig merarbeid og økte kostnader før alle aktørene hadde blitt enige om en felles utvikling.

3.2.3.3. Rettsvirkninger av kommuneplanen

Rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel følger av pbl. § 11-6, og har intern betydning for forvaltningen, og direkte rettsvirkning for grunneiere og rettighetshavere (Bugge, 2009). Etter bestemmelsens 1. ledd er planen «*bindene for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6*», og vil ha direkte bindende virkning for grunneiere og andre rettighetshavere i det gjeldende planområdet.⁴ Dette innebærer at igangværende bruk kan fortsette som tidligere. På den andre siden kan en ny arealplan åpne for ønsket utbygging og kan gi eiendomsutviklere ønsket utfall i søknad om tillatelser (til tiltak) etter loven. I plan- og bygningslovens § 1-6 er det opplistet hva som anses som tiltak, og bestemmelsen omfatter blant annet «*oppføring, riving, endring, herunder fasadeendring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom*». Etter pbl. § 11-6(2) er det forbud mot tiltak som er i strid med planens arealformål og planbestemmelser (Bull og Winge, 2009).

3.2.3.4. Kommunedelplan

Kommunen står fritt til å utarbeide en kommunedelplan når det er hensiktsmessig for bestemte områder, temaer eller sektorer, jf. pbl. § 11-1(3). Spesielt i mer tettbebygde områder benytter kommunene seg av denne type planlegging. Et alternativ til kommunedelplan kan være områderegulering som omtalt i kapittel 4.1.3. Kommunedelplanen kan ikke påklages eller fremmes av private initiativtakere. Dermed må eiendomsutvikler bruke sin innspillmulighet tidligere i prosessen, som beskrevet i kapittelet om utarbeidelse av kommuneplan.

3.3. Oppsummert om arealplaners betydning for tomtesøk

Plan- og bygningsloven er som nevnt en prosesslov, som fordeler ulike ansvar, roller og oppgaver mellom det offentlige og det private. I dette kapittelet har jeg beskrevet kommunen som planmyndighet og de kommunale planene. Reguleringsplaner vil bli behandlet i kapittel 4.1.

Plan- og bygningsloven er en tungtveiende lov, som henger sammen med at loven inneholder stor grad av usikkerhet grunnet en rekke skjønnsmessige bestemmelser. De skjønnsmessige bestemmelsene gir det offentlige stort handlingsrom ved fastsettelse av materielle bestemmelser. Loven fastsetter planarbeidets saksbehandling og kan gi svar på; Hvilke aktører kan ta beslutninger? Hvordan er aktørene posisjonert i forhold til hverandre? Hvilken informasjon skal foreligge? Hvem har innsikts, innsigelses- og uttalelsesmulighet? I tillegg beskriver loven hva som skal offentliggjøres, når og hvordan dette skal gjøres, samt hvordan de offentlige myndighetene skal forholde seg til innsigelsesordningen.

⁴ Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.juni 2008 nr. 71 §§ 11-6 (1).

Eiendomsutvikler må forholde seg til kommunale planer ved utvikling av eiendom. God kjennskap til plansystemene, lovens prosedyrer, eksisterende planer og den aktuelle kommunens fremtidige planer og fokusområder, kan redusere risiko knyttet til både tidsaspektet og gjennomføringen av det aktuelle prosjektet. Kommunal planstrategi og kommuneplanens samfunnsdel kan blant annet gi eiendomsutvikler et innblikk i kommunens fokusområder og økonomiske situasjon.

Kommuneplanens arealdel definerer hvordan kommunens arealer skal utnyttes gjennom fastsetting av arealformål, hensynssoner og bestemmelser. For eiendomsutvikler er både gjeldende arealplaner og fremtidige planer av vesentlig karakter, og de bør ligge i bakhodet når man søker etter aktuelle utviklingseiendommer. Planenes arealformål og hensynssoner kan enten åpne for ønsket utvikling, eller legge restriksjoner som innebærer at eiendommen ikke kan utvikles slik som ønsket. Gjennom å sette seg godt inn i gjeldende kommunale planer og bruke sin mulighet til medvirkning, kan eiendomsutvikler minimere noe av risikoen knyttet til det aktuelle prosjektet.

4. Grundige undersøkelser og kartlegging av offentligrettslige forhold

Så snart eiendomsutvikler har funnet et aktuelt areal, bør grundigere undersøkelser av eiendommen gjennomføres. Undersøkelser kan øke gevinstmulighetene og inntektsgrunnlaget gjennom reduisering av risiko og iverksetting av nødvendige tiltak. Det vil nå være viktig å kartlegge ulike typer risiko, som tomtens egnethet, gjennomføringsevne, tidsperspektiv og finansielle forhold, opp mot de fastlagte målene tilknyttet det aktuelle prosjektet. Risikovurderingene vil være vesentlige i alle deler av utviklingsprosessen, men vil være særlig viktig på dette tidspunktet. Noen av risikomomentene vil være enkle å oppdage, mens andre innebærer grundige undersøkelser for å få kartlagt. Samtidig vil det være viktig å studere tilbuds- og etterspørselssiden i markedet, kartlegge konkurrerende prosjekter, eksisterende boligmasse og forventningene i boligmarkedet. Eiendomsutvikler bør i tillegg vurdere eiendommens dagsverdi, opp mot eiendommens potensielle verdi.

Sekvensmodellens «fase 2» kan trekkes inn her, og fasen vektlegger blant annet mulighetsstudier hvor eiendomsutvikler kartlegger markedet og offentlige føringer, samt prosjektets forventede kapitalinnsats og inntektsgrunnlag. Det økonomiske bildet er vesentlig for eiendomsutvikler, og kan gjennom kartlegging av risiko og iverksetting av tiltak gi prosjektet et bedre økonomisk resultat. I tillegg innebærer «fase 2» kontroll av eiendommens overordnede føringer og planer. Hovedformålet med kartlegging av lover og juridiske bestemmelser vil være å redusere risikoen knyttet til eiendomsakkvisisjonen så mye som mulig.

Videre i oppgaven har jeg fokusert på de juridiske aspektene knyttet til undersøkelsene som eiendomsutvikler bør kjenne til. I dette kapittelet beskriver jeg de viktigste offentligrettslige problemstillingene i tidligfasen, mens kapittel 5 tar for seg de privatrettslige problemstillinger knyttet til tidligfasen. Dette skillet er valgt fordi det juridiske landskapet er stort og eiendomsutvikler må behandle en rekke vidt forskjellige lover og står ovenfor et sammensatt arbeid i tidligfasen.

4.1. Reguleringsforhold

Som nevnt i kapittel 3.2, er reguleringsplaner en viktig arealplan. Underveis i utviklingsprosessen vil det være viktig å kartlegge eksisterende regulering, kjenne til problemstillinger knyttet til ny regulering og andre offentligrettslige planer og føringer som kan være en risiko for eiendomsutvikler. Eiendomsutvikler kan redusere risiko og planlegge i samsvar med hvordan den aktuelle kommunen er sammensatt, gjennom god kommunikasjon, entusiasme og tillitt hos den respektive kommunen – sammen med en god oversikt over hva som påvirker den respektive kommunen, hva kommunen er opptatt av og kommunens økonomiske og generelle tilstand. Kommunens skjønsmessige vurderinger er tilknyttet en risiko for eiendomsutvikler, da kontaktpersonene eller saksbehandlerne kan behandle saken ulikt. Dermed er kommunikasjon, muligheten for å skape entusiasme viktig,

sammen med en god strategi og bevissthet rundt hvem man møter i kommunen og hvordan man som eiendomsutvikler legger frem sin sak.

Eiendomsutvikler er avhengig av tillatelser og godkjenninger fra kommunen før utbygging kan igangsettes. Før utvikler setter i gang med reguleringsarbeid eller søker om byggetillatelse bør man sette seg inn i hvordan kommunen ser for seg det aktuelle områdets utnyttelse; Hvordan er byggeskikken i området? Hva sier eksisterende arealplaner? Vil prosjektet stå i strid med områdets karakter? Har kommunen planendringer under bearbeidelse? Reguleringsarbeid kan bli en tidkrevende prosess gjennom lang og krevende saksbehandling. Reguleringsplanens innhold kan være alfa omega for gjennomføring av prosjektet, og er «første trinn» i en byggeprosess. Hvis eiendommen ikke blir regulert/omregulert, kan hele tomtekjøpet i verste fall være bortkastet.

4.1.1. Reguleringsplaner

Reguleringsplanene skiller seg fra kommuneplanen ved at de gir en mer detaljert beskrivelse av arealbruken, og omtales i pbl. § 12-1(1) som «*et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser*». Formålet med reguleringsplaner er å skape en helhetlig planlegging innenfor en enkelt tomt eller et avgrenset område, legge til rette for et utbyggingsområde og skape en ryddig rettssituasjon for berørte grunneiere (Bugge, 2009).

En reguleringsplan kan både gi nye rettigheter for eierne av arealene eller medføre rådighetsinnskrenkninger ved restriksjoner for fremtidig arealbruk. Arealplanene skal skape en forutsigbarhet og rettslig klarhet for grunneierne, rettighetshaverne, naboer eller andre berørte parter – både gjennom varslingsplikt og muligheten til å klage etter reglene i forvaltningsloven. Forslag til reguleringsplaner skal følge opp hovedtrekk og rammer fra overordnede planer.

For eiendomsutvikler vil kjøp av regulerte eiendommer innebære en økt forutsigbarhet i forhold til eiendommer som er uregulert eller regulert til annet enn boligformål. Reguleringsprosessen innebærer saksbehandlingstid og liten forutsigbarhet. Kommunen har beslutningsautoritet, avgjør hvilke planforslag som vedtas eller avslås og de kan sette betingelser/vilkår til plan. Eiendomsutvikler kan få oversikt over fremdriftsplaner og hvordan kommuneadministrasjonen eller saksbehandlerne vurderer ulike saker gjennom god kommunikasjon med kommune.

4.1.2. Når må reguleringsplan utarbeides?

Plan- og bygningslovens § 12-1 angir når det skal utarbeides en reguleringsplan, i tillegg til at det skal utarbeides reguleringsplaner der hvor kommuneplanen angir dette etter pbl. § 11-9 nr.1.

Reguleringsplaner skal utarbeides «*der hvor det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern..*»,⁵ samt for «*gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få virkninger for miljø og samfunn*». ⁶ Hva som anses som større bygge- og anleggstiltak skal vurderes i hvert enkelt tilfelle, ut i fra tiltakets omfang og hvilke virkninger det vil ha på området og miljøet (Bugge, 2009).

Høyesterettsdommen Kvinnherad Energi, Rt. 2009 s. 354, understreker dette usikkerhetsmomentene knyttet til offentlig behandling og avgjørelser, da lovens bestemmelser og rettspraksis legger opp til skjønn i den enkelte sak og hos den enkelte kommune. Bakgrunnen for denne rettsavgjørelsen var at Fylkesmannen vedtok å stanse igangsatte anleggsarbeider, og mente at arbeidene var igangsatt uten at kravet til regulering ved større bygge- og anleggsarbeider var hensyntatt. I Høyesterett ble det stilt spørsmål om hva som er å anse som større bygge- og anleggstiltak. I dommen blir det uttalt at «*Plikten til å utarbeide reguleringsplan retter seg mot den enkelte kommune og skal avgjøres ut fra de samlede virkninger og konsekvenser av hele tiltaket*». Dette understreker usikkerheten i forhold til offentlig saksbehandling og at utsalget av planer og offentlig behandling ikke alltid er like forutsigbar.

Som eiendomsutvikler må man kjenne til risikoen ved utenforståendes mulighet til å klage på enkeltvedtak og reguleringsvedtak etter plan- og bygningslovens § 1-9, jf. forvaltningslovens § 28 (Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 10.februar 1967 (fvl.)). Reguleringsplan er et enkeltvedtak som kan påklages av «*part eller andre med rettslig klageinteresse*», jf. fvl. § 28(1). Kommunestyrets endelige vedtak av reguleringsplan kan påklages til Fylkesmannen, jf. pbl. §§ 12-12(3), 1-9 og fvl. kapittel VI. Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages.

⁵ Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.juni 2008 nr. 71 § 12-1(2)

⁶ Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.juni 2008 nr. 71 § 12-1(3)

4.1.3. Områderegulering

For større arealer eller flere eiendommer der det anses som nødvendig, kan kommunen utarbeide områderegulering etter pbl. § 12-2. Dette kan eksempelvis være områder med mange motstridende interesser hvor kommunen anser en mer detaljert styring som nødvendig. I hovedsak er dette en oppgave som tilfaller kommunen, men i noen tilfeller vil kommunen sette dette arbeidet bort til andre myndigheter eller private tiltakshavere. Eiendomsutvikler kan i mange tilfeller bli «sittende å vente» på at kommunen skal områderegulere, før de kan gå videre med sitt arbeid. Dersom arbeidene settes bort til eiendomsutvikler, må de som tiltakshaver dekke kostnadene i forbindelse med arbeidene. Likevel kan det være lønnsomt for eiendomsutvikler å påta seg ansvaret for områderegulering, slik at prosjektet kan igangsettes tidligere enn man hadde måtte vente på kommunen.

Figur 6 beskriver saksgangen i behandlingen av en offentlig behandlet reguleringsplan. I de tilfellene reguleringsplanen vil ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal det utarbeides et forslag til planprogram, som sendes på høring og legges ut for offentlig ettersyn med en minimumsfrist på 6 uker, jf. pbl. § 12-9.



Figur 6: Behandling av en reguleringsplan. (Kilde: Miljøverndepartementet, 2009)

Berørte grunneiere, festere, rettighetshavere og naboer skal underrettes om planarbeidet sammen med offentlige organer og andre berørte etter pbl. § 12-8. Planforslaget sendes så ut for høring og offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-8(2). Eiendomsutvikler bør her benytte seg av sin mulighet til å uttale seg om plan, eventuell retten til innsigelse, for å påvirke planene i riktig retning for ønsket utvikling. Etter at fristen har gått ut, behandler kommunen de merknader de har mottatt til planforslaget, før planen sendes til kommunestyret for vedtak, jf. pbl. § 12-12. Reguleringsplaner har de samme reglene for innsigelse som kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 12-13. Dersom innsigelsen gjelder klart avgrensede deler av reguleringsplanen kan kommunestyret vedta de deler av planen som ikke berøres av innsigelsen.

4.1.4. Detaljregulering

Bestemmelsene om detaljregulering finner man i plan- og bygningslovens § 12-3, og er en plan for bruk og vern av et mindre område. Detaljregulering kan utarbeides av «alle», med eneste krav at arbeidet skal utføres av en fagkyndig etter pbl. § 12-3(4). Dersom eiendomsutvikler ønsker å fremme en privat initiert plan bør det gjøres grundige forarbeider. Eiendomsutvikler kan gjøre arbeidene enklere for seg selv gjennom kontakt med kommunen tidlig i prosessen, opprette god kommunikasjon med administrasjonen og politikerne, samt skape et godt nettverk. Kommunen kan være en god kilde til informasjon, de kan gi gode anbefalinger og være behjelpelig med supplerende opplysninger og analyser, gi oversikt over hvilke punkter de vektlegger i beslutningsgrunnlaget og eliminere risikoen knyttet til at kommunen ser for seg en helt annen utnyttelse av arealene. Forskjellige etater kan komme med gode innspill i reguleringsprosessen som hvilke miljøambisjoner og miljøkonsekvenser som bør utredes.

Privates forslag til detaljregulering skal legges frem for kommunen i et oppstartsmøte hvor tiltakshaver informerer om innhold og avgrensninger i planen. På møtet vil kommunen kunne avklare hvilke krav som stilles til planen og gi råd i forbindelse med det videre planarbeidet. Fordelen med dette er at det tidlig kan avdekkes ulike risikomomenter eiendomsutvikler må ta hensyn til i reguleringsarbeidet og prosjektutviklingen. Planprosessen vil være mer forutsigbar dersom kommuneplanens arealdel, kapittel 3.2.3., er avsatt til ønsket formål i forhold til planlagt utvikling.

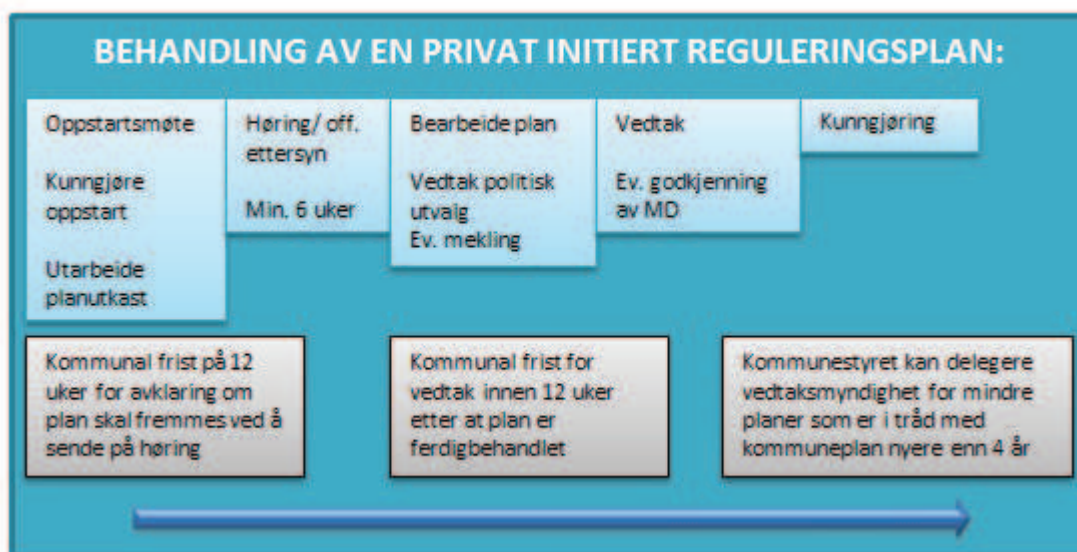
Private initiativtakere har rett til å få forslag til detaljregulering vurdert av kommunen etter pbl. § 12-11. Det kommunen i første omgang skal ta stilling til er om forslaget skal fremmes, ved å sendes til høring og legges ut for offentlig ettersyn. Bestemmelsen gir kommunen rett til å avgjøre om forslaget er så interessant at de vil igangsette en reguleringsprosess, eller avslå planarbeidet allerede her.

I rettsavgjørelsen LA-2006-34860, fra Agder Lagmannsrett, fastslår domstolene at kommunene ikke har en plikt til å regulere og står fritt til å velge om reguleringsforslaget skal tas opp til behandling eller ikke. Dersom reguleringsforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan tiltakshaver kreve at avslaget legges frem for kommunestyret. I denne saken hadde kommunestyret fått ny sammensetning etter at kommuneplanen var vedtatt, og det nye flertallet ønsket en annen disponering av arealene. Dette viser viktigheten av å holde seg oppdatert på kommunesammensetningen og hvilke fremtidige planer politikerne ser for seg.

I tillegg til å skape en god relasjon med kommunen kan det være lurt å komme i kontakt med andre berørte parter så tidlig som mulig i utviklingsprosessen, som naboer, interessegrupper og større

kompetanseselskaper som veivesenet og byantikvaren. Partene kan komme med innspill til planen og avdekke nye risikomomenter, som dermed kan bearbeides før reguleringsforslaget legges frem for kommunen. Kommunen ønsker sjelden å gjøre seg upopulær blant beboerne, og det vil være lettere å få gjennomslag for en plan dersom berørte parter har vært med i planarbeidet fra starten.

Dersom planen er i strid med overordnede planer kan kommunen stille krav til at avvikene konsekvensutredes, se kapittel 4.1.6. Et annet risikomoment for eiendomsutvikler er at saksbehandlingstiden trekker ut. Når planutkastet er utarbeidet har kommunen frist på 12 uker til å avgjøre om planen skal fremmes og legges ut for høring og offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-11. Kommunen står fritt til å foreslå alternative forslag, gjøre endringer eller velge å ikke fremme planforslaget. Avslag kan ikke påklages. Hvis kommunen ønsker å fremme planen legges planutkastet ut for høring og offentlig ettersyn, med en frist på minimum 6 uker. Når planen er ferdig behandlet, fatter kommunestyret vedtak innen 12 uker. Kommunestyret vektlegger ikke bare planforslagets innhold, men også hvordan planforslaget er tilpasset omgivelsene, området som helhet, naboer og andre pressgrupper.



Figur 7: Behandling av privat initiert reguleringsplan. (Kilde: Miljøverndepartementet, 2009)

Som eiendomsutvikler er det viktig å kjenne til fem års fristen for private reguleringsforslag. Fra kommunen har vedtatt en privat initiert detaljregulering har den private tiltakshaveren fem år på seg til å igangsette bygge- og anleggstiltaket, jf. pbl. § 12-4(5). Kommunen kan innvilge søknad om forlengelse opp til to år av gangen. Ved privat initierte reguleringsplaner må tiltakshaver dekke alle kostnadene tilknyttet planprosessen og utredninger, samt at kommunen ofte tar et plangebyr for behandlingen av innsendte forslag.

4.1.5. Arealformål, hensynssoner og bestemmelser i reguleringsplanen

På samme måte som i kommuneplanen skal det i reguleringsplanen fastsettes arealformål for det området planen gjelder. De ulike arealformålene er opplistet i pbl. § 12-5 og samsvarer med arealformålene til kommuneplanens arealdel. Arealformålene kan tillegges flere hovedformål og underformål (jf. pbl. § 12-5(1)), samt tillegges hensynssoner.

Hensynssoner skal beskrive interesser som er av vesentlig betydning for arealbruken, og kan gå på tvers av ulike arealformål og andre hensynssoner. Plan- og bygningslovens § 12-6 om hensynssoner i reguleringsplaner henviser til bestemmelsene pbl. §§ 11-8 og 11-10 som regulerer hensynssoner i kommuneplanens arealdel. Eiendomsutvikler må ta stilling til hvordan hensynssonene påvirker det aktuelle prosjekt og omgivelsene, samt hvordan hensynssonene kan påvirke både gjennomføringsevnen, kostnadssiden og tidsaspektet til et prosjekt. Dersom et område er markert med ras- eller flomfare, kan dette vanskeliggjøre utviklingen gjennom kostnader til flomvoll/skredvoll eller dårligere utnyttelse av arealene.

Reguleringsbestemmelser benyttes for å supplere arealformålene og hensynssonene i plankartet, og gir nærmere vilkår og restriksjoner for utnyttelsen av det bestemte arealet, jf. pbl. § 12-7. Listen i loven er uttømmende om hvilke forhold reguleringsbestemmelsene kan inneholde.

Reguleringsbestemmelsene skal ha en saklig sammenheng både med lovens formål og formålet med den aktuelle planen (Bugge, 2009). Det kan gis reguleringsbestemmelser om 14 ulike formål etter plan- og bygningsloven. Videre har jeg plukket ut noen av bestemmelsene som kan være viktig å merke seg for en eiendomsutvikler.

Etter plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 2, kan dette settes bestemmelser til reguleringsplan om blant annet byggegrenser, former for bruk av arealer eller forbud mot former for bruk. Plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 4, inneholder «*funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal*». Disse kravene kan være bestemmelser om kvalitet og utforming for å sikre tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne eller gode leke- og oppholdsarealer for barn. I boligområder kan kommunen fastsette regler om grad av utnyttning, utforming og bruk, jf. pbl. § 12-7 nr. 5, med formål at kommunen skal ha en kontroll på fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser eller kan stille krav til eksempelvis tilgjengelighet, utforming og utnyttelsesgrad på eiendommen. I reguleringsbestemmelsene kan det stilles nærmere krav til undersøkelser før gjennomføring av planen, jf. pbl. § 12-7 nr. 12, med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse og sikkerhet (Miljøverndepartementet, u.å.).

Kommunen kan legge føringer for hvordan utbygging skal skje ved å fastsette rekkefølgebestemmelser, etter pbl. § 12-7 nr. 10. Rekkefølgebestemmelser innebærer at det er fastsatt vilkår som må oppfylles før utbygging kan igangsettes. Et slikt vilkår settes ofte for at utbyggingen skal skje i tråd med kommunens egne bestemmelser etter kommuneplanen. Rekkefølgebestemmelsene kan eksempelvis gjelde teknisk infrastruktur som vei, adkomst, kollektivtransport, vann og avløp eller sosial service som skoler og barnehager. For utvikler kan slike rekkefølgebestemmelser skape store forsinkelser eller merkostnader. Ofte ender private tiltakshavere med å gjennomføre og dekke kostnadene til flere av rekkefølgekravene, for at de skal få en fortgang og byggetillatelse til eget prosjekt. Det blir da inngått en frivillig privatrettslig avtale mellom kommune og tiltakshaver, hvor tiltakshaver bekoster arbeidene for egen regning.

4.1.6. Konsekvensutredning av arealplaner

Plan- og bygningsloven fastsetter at alle planer som utarbeides med hjemmel i gjeldene lov skal ha en planbeskrivelse som redegjør for planens «*formål, hovedinnhold og virkninger...*», jf. pbl. § 4-2. Med virkninger menes en beskrivelse av hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn. I Konsekvensutredningsforskriften (KU-forskriften) § 2 angis det hvilke planer som alltid omfattes av kravet til konsekvensutredning etter pbl. § 4-2;

1. Regionale planer med retningslinjer for fremtidig utbyggingsformål
2. Kommuneplanens arealdel
3. Reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger på miljø og samfunn

Konsekvensutredningsforskriften angir bestemmelser om hva en konsekvensutredning skal omfatte og hva som skal kontrolleres, dette vil ikke belyses nærmere i oppgaven. Konsekvensutredningen kan avdekke forhold som kan være av avgjørende økonomisk betydning for utviklingen eller i verste fall stoppe hele prosjektet. Selv om en eiendom er avsatt til «*bebyggelse og anlegg*» i kommuneplanen og kommunen er pålagt å forta en konsekvensutredning, kan eiendomsutvikler likevel oppleve at nye forhold kommer frem gjennom en konsekvensutredning tilknyttet reguleringsplanen.

Konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel er kun på overordnet nivå, hvor eksempelvis forhold som alternativ plassering vurderes.

Konsekvensutredninger av reguleringsplaner skal som nevnt gjennomføres i forbindelse med utarbeidelse av planer som kan få vesentlige virkninger på miljø og samfunn. I disse tilfelle må eiendomsutvikler konsekvensutrede hele planen, med hovedfokus på virkningene og konsekvensene av det tiltaket det reguleres for. I konsekvensutredningen skal utvikler i tillegg beskrive tilpasninger av tiltaket, redegjøre for avbøtende tiltak, alternativ plassering og vurdere behovet for miljøtilpasning (Miljøverndepartementet, 2006).

Konsekvensene av manglene grundige undersøkelser av en eiendom, ble understreket i Høyesterettsavgjørelsen Husbyskogen, Rt. 2009 s. 661. Saken dreide seg om manglende konsekvensutredningen ved utarbeidelse av reguleringsplan i forbindelse med flytting av den Amerikanske ambassaden i Oslo. Høyesterett kom her frem til at kommunens manglende konsekvensutredning, ikke hadde virket inn på vedtakets innhold. Det var før planvedtaket ble fattet, gjort grundige undersøkelser av flere aktuelle eiendommer, hvor det var eiendommen på Huseby som passet kriteriene for utbygging av ny ambassade. Høyesterett uttalte blant annet at *«Der saksbehandlingsfeilen har ledet til mangelfullt eller uriktig avgjørelsesgrunnlag på et punkt av betydning for vedtaket, eller feilen på annen måte innebærer tilsidesettelse av grunnleggende fordringer til forsvarlig behandling, skal det gjennomgående nokså lite til. Sammenholdt med de interesser som skal ivaretas gjennom reglene om konsekvensutredning, og den komplekse utredningsprosessen det der legges opp til, vil veien frem til ugyldighet derfor kunne være kort når saksbehandlingsfeilen består i manglende eller mangelfull konsekvensutredning. Men noen automatikk er det ikke tale om»*. Avgjørelsen understreker eiendomsutviklers oppgaver i form av grundige undersøkelser og avveininger, enten det gjøres gjennom en konsekvensutredning eller på annen måte.

4.2. Miljøforhold

Ulike miljøforhold kan innebære fordyrende elementer og er dermed en stor risiko for eiendomsutvikler. Enten utvikler berører naturen eller kommer over forurensede områder kan naboer, miljøorganisasjoner og offentlige myndigheter påvirke utviklingen. Det vil for eksempel være viktig å holde seg inne med miljøorganisasjonene, slik at de ikke skaper negativ omtale rundt prosjektet. I områder med sterk miljørøsting kan være vanskelig å få tillatelse til utbygging, som arealer som ligger ved skiløypetraseer, har rikt dyreliv eller ligger i tilknytning til Markagrensen. Lover som naturmangfoldloven og forurensningsloven må ses i sammenheng med andre lover. Spesielt viktig er plan- og bygningsloven som er en tungtveiende miljølov. Grunnlovens § 110b er en materiell bestemmelse som er viktig i hele miljøretten, som ikke utdypes videre i oppgaven.

4.2.1. Naturmangfoldloven og forholdet til plan- og bygningsloven

Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 nr. 100, heretter kalt naturmangfoldloven (nml.), er et redskap for vern av landets verdifulle natur, og en lov med hjemmel for staten til å verne bestemte områder (Bugge, 2009). I denne oppgaven har jeg valgt å trekke frem de problemstillingene som vil berøre eiendomsutvikler i planarbeidet. I viktige naturområder fastsetter loven at hensynet til naturverdier skal gå foran de menneskelige bruksverdiene. I planlegging vil fokuset være hvordan miljøet skal ivaretas ut ifra en helhetlig vurdering, samt en vurdering av konsekvenser og muligheter i fremtiden. For eiendomsutvikler vanskeliggjør lovens bestemmelser utvikling av en rekke

eiendommer, eksempelvis områder som bærer preg av gammel tradisjonsrik bruk. Det er en stor risiko knyttet til gjennomføring av prosjekter dersom utbyggingen og et eventuelt vernetiltak kommer i konflikt med hverandre. Dersom konflikten mellom de to er for stor kan utvikler risikere å ikke få bygge slik som ønsket eller i verste fall ikke kunne bygge på eiendommen. Andre usikkerhetsmomenter er vernede planter, dyr eller insekter som kan oppdages på eiendommen gjennom for eksempel konsekvensanalyser.

I utbyggingen av Torpbukta ved Iddefjorden i Halden ble den svært sjeldne og utryddingstruede sommerfuglarten Klippeblåvinge oppdaget. Klippeblåvinge er registrert på den norske rødlisten over truede arter, klassifisert som sterkt truet. Miljøverndepartementet påla Halden kommune å gjøre om vedtatt reguleringsplan for området.⁷ Slike uforutsette funn representerer stor risiko for eiendomsutvikler, og kan medføre endrede planer og store ekstrakostnader.

I både naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven er det særskilte krav til saksbehandling og dokumentasjon. Naturmangfoldlovens krav er i hovedsak knyttet til økosystemer, naturtyper og arter, mens plan- og bygningsloven er mer tematisk med fokus på miljø og samfunn (Miljøverndepartementet, 2011). I et brev fra Miljøverndepartementet 6.oktober 2011 til fylkesmennene i landet, understreker departementet at kravene i naturmangfoldloven må ses i sammenheng med kravene etter plan- og bygningsloven, slik at oppfyllelse av lovenes krav i størst mulig grad samordnes og synliggjøres i planvedtak. Naturmangfoldet skal legges til grunn i arbeidet med alle offentligrettslige planer, herunder blant annet kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og enkelt saker. Alle planvedtak etter plan- og bygningsloven bygger på en interesseavveining (Miljøverndepartementet, 2011). I denne interesseavveiningen skal prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12 vurderes, avhengig av hvilke naturverdier som finnes i det aktuelle området, og i hvilket omfang de eventuelt blir berørt. Eiendomsutvikler må kjenne til at omfanget av dokumentasjon, vurdering og vektlegging må tilpasses forholdene i den enkelte sak, og desto mer verdifullt naturmangfold som berøres desto grundigere må saken vurderes (Miljøverndepartementet, 2011). Dette må ses i sammenheng med kravet i plan- og bygningslovens § 4-2.

7

http://www.dirnat.no/multimedia/44942/Handlingsplan_klippeblavinge_12_02_2010_pQZlu.pdf&contentdisposition=attachment

Eiendomsutvikler bør kjenne til følgende prinsipper etter nml. §§ 8 til 12;

- Nml. § 8 - «*Kunnskapsprinsippet*» - Kunnskap i planprosessen skal baseres primært på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, og legges til grunn i planleggingsprosessen (Miljøverndepartementet, 2011).
- Nml. § 9 -«*føre-var-prinsippet*». Dette prinsippet innebærer at forvaltningens beslutning om skal ta «*sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet*».⁸
- Nml. § 10 - Prinsipp om samlet belastning, og hva den samlede effekten av planen vil være.
- Nml. § 11 – Tiltakshaver bærer kostnader ved å begrense/hindre skade.
- Nml. § 12 - Prinsippet om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, og innebærer at alternative løsninger skal vurderes opp mot konsekvensene på naturmangfoldet (Miljøverndepartementet, 2011).

I tillegg må en eiendomsutvikler undersøke om eiendommen de ønsker å investere i ligger i et vernet område, og muligheten til å søke dispensasjon. I naturmangfoldlovens kapittel V er bestemmelser om områdevern fastsatt, hvor områdets karakter, verneformål og styrken av vernet varierer ut fra de ulike kategoriene. Til disse vernede områdene ligger det restriksjoner om bruk både for grunneiere og interessehavere. Loven åpner for å kunne gi dispensasjon fra vernevedtakene etter nml. § 48.

4.2.2. Forurensingsloven

Lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.mars 1981 nr. 6, heretter kalt forurensningsloven (forurl.), skal verne det ytre miljøet mot forurensning og inneholder bestemmelser om hvordan utslipp av forurensede masser skal håndteres eller disponering av avfall. Loven er en såkalt rammelov og trekker opp viktige prinsipper og gir myndighetene rettigheter til å fastsette nærmere plikter i forskrifter og enkelttillatelser (Bugge, 2009).

For å begrense forurensingsrisikoen kan geotekniske undersøkelser, miljøundersøkelser og prøveboring være med på å holde kostnadene nede for eiendomsutvikler. Gjennom god kartlegging kan utvikler minimere overraskende elementer, samt holde kostnader og tidsbruk nede. Kostnadene til opprensning av grunnen kan bli uforholdsmessig store, da eiendomsutvikler gjerne ikke kjenner til omfanget av forurensningen. En måte å minimere kostnadene på er å ta forbehold om forurensning ved bud og kontraktsignering. I tillegg kan det være en mangel etter kjøpsrettens bestemmelser, dersom selger ikke opplyser om forurensning.

Definisjonen på forurensning finner vi i forurl. § 6. Forurensing er «*tilførsel av fast stoff, væske eller gass til luft, vann eller i grunnen*», «*støy og rystelser*», «*lys og annen stråling...*» og «*påvirkning av*

⁸ Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 nr. 100 § 9.

*temperaturen» som «er eller kan være til skade eller ulempe for miljøet».*⁹ Uttrykket «kan være» betyr at noe kan regnes som forurensning når risikoen er tilstede, selv om skade eller ulempe ikke har oppstått. Etter forurl. § 6(2) kan noe regnes som forurensning, selv om det ikke er opplistet i loven, dersom virksomheten fører til at *«tidligere forurensning blir til økt skade eller ulempe».*¹⁰ Bestemmelsen tar for seg samvirkende årsaker, hvor utslipp av flere ulike stoffer kan gi en forurensende effekt eller utbygging av et område vil føre til oppgraving av forurenset masse.

Ved utviklingen av Fornebu fra flyplass til bolig- og næringsområde, hadde Statsbygg ansvaret for rensing og gjenbruk av 36 679m³ jord, og behandling av 38.000m³ asfalt og vel 210.000m³ bærelagsmasser.¹¹ Forurenset jord ble rensset på et lokalt behandlingsanlegg som ble satt opp på området, for å unngå merkostnader knyttet til transport. Selv om utviklingen på Fornebu er meget stor, kan dette som eksempel underbygge risikoen knyttet til forurensende eiendommer og effekten det kan ha på tid og kostnader knyttet til prosjektet.

Forurensningsloven setter en generell aktsomhetsplikt og underbygges av *«føre-var-prinsippet»* i forurl. § 7(1); *«Ingen må ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning...»*. Bestemmelsens andre til fjerde ledd presiserer tiltaksplikten til å unngå forurensning, gjennom å forebygge, stanse, fjerne eller begrense virkningen, samt avbøte skader og ulemper som har oppstått (Bugge, 2009). Tiltaksplikten skal anføres sammen med en skjønnsmessig vurdering av de økonomiske konsekvensene, samt tekniske og praktiske muligheter for tiltakshaver.

Forurensning kan likevel tillates etter lovens egne regler i forurl. §§ 8 og 9, eller ved enkeltvedtak etter forurl. § 11. Forurensningsloven setter dermed ikke et totalforbud mot forurensning, men legger opp til et system for kontroll av mulig forurensning. Etter forurensningslovens § 8 er virksomhet som fiske, jordbruk eller boliger som fører til *«vanlig forurensning»* tillatt. Forurensningslovens § 9 gir mulighet til å utarbeide forskrifter som kan tillate forurensning, som grenseverdier for støy i boligområder eller maksimalt innhold av luftforurensning i boligområder. Dette setter rammer for en eiendomsutviklers muligheter for utvikling av en eiendom. Forurensede eiendommer kan være noe vanskelig å avdekke uten å gjøre grundige undersøkelser av grunnen. Eiendomsutvikler bør gjøre undersøkelser om hva slags type virksomhet som har vært drevet på eiendommen tidligere. Typiske virksomheter som kan ha medført forurensning i jord og grunnvann kan være bensinstasjon, mekaniske verksted, gamle deponier, jernbane eller gammel byggegrunn hvor det er utført gjentatte rivingsarbeider. I tillegg kan et område være forurenset som følge av trafikk, veistøv og annet søl gjennom flere år. Et spørsmål

⁹ Lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.mars 1981 nr. 6 § 6(1).

¹⁰ Lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.mars 1981 nr. 6 § 6(2).

¹¹ <http://www.statsbygg.no/Utviklingsprosjekter/Fornebu/Opprydding-av-forurensninger/>

som lenge har vært aktuelt er hvem som skal dekke kostnaden for eventuell forurensning i grunnen, når eiendommen har byttet eier, og en eller annen tidligere eier er ansvarlig for forurensningen.

Høyesterett slår fast i dommen, Rt. 2012 s. 944, at dersom man kjøper en forurenset tomt står kjøper ansvarlig for oppryddingen, selv om man var uvitende om forurensningen da kjøpet ble inngått. Avgjørelsen ga staten medhold i sitt krav mot grunneier om refusjon for opprydding av forurenset grunn, selv om den forurensede virksomheten hadde funnet sted før dagens grunneier ble eier av eiendommen, og at han ved kjøp av eiendommen var uvitende til forurensningen. Høyesterett uttaler i denne dommen at *"Grunneieren er ansvarssubjekt, eventuelt ved siden av andre, og (...) det er bare i helt spesielle tilfeller dette kan tenkes ikke å gjelde. Det innebærer at forurensningsmyndighetene kan velge å gå på grunneieren, selv om grunneieren ikke er den som forurensningen skriver seg fra."* For eiendomsutvikler kan denne dommen og bestemmelsene i loven føre til uforutsette økonomiske konsekvenser dersom grundige undersøkelser av eiendommen ikke ble gjort før kjøpet ble gjennomført eller utvikler har tatt forbehold i bud eller kjøpekontrakt. Vanlig praksis ute i bransjen er at det tas forehold om at selger/grunneier skal dekke eventuelle kostnader knyttet til forurensning i grunnen.

Forurensingsloven må ses i sammenheng med plan- og bygningsloven, som er et virkemiddel når det gjelder forurensning. Alle planer etter plan- og bygningsloven skal være med å begrense skader og ulemper fra forurensning gjennom arealdisponeringen. I kommuneplanens arealdel kan det tillegges en generell bestemmelse om forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og -overvåkning, jf. pbl. § 11-9 nr. 8. I reguleringsplanens bestemmelser kan det fastsettes egne regler om blant annet grenseverdier for tillatt forurensning, jf. pbl. § 12-7 nr. 3.

Forurensningslovens § 56 innebærer et objektivt erstatningsansvar ved forurensning. Bestemmelsen bør ses i sammenheng med bestemmelsene om tålegrense i nabolovens § 2. Naboloven skal løse tvister mellom naboer, mens forurensningsloven er en offentligrettslig lov som legger hensynet til allmennheten og privatrettslige aspekter til grunn. Hva som kan anses som akseptabel forurensning vil dermed være en skjønnsmessig tolkning av bestemmelsene i naboloven og forurensingsloven. Tålegrensen i forurensningsloven får etter forarbeidene til loven kun en innvirkning dersom skaden kommer som et resultat av tillatt forurensning.¹²

¹² Ot.prp. nr. 33 (1988-89). Om lov om endringer i lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven) mv. (Erstatningsansvar ved forurensningsskade).

4.3. Kulturminner

Kulturminner har rettsvern gjennom lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50, heretter kalt kulturminneloven (kulml.). Loven er offentligrettslig og inneholder bestemmelser som kan påvirke reguleringsrisiko og muligheten for å utvikle en eiendom. Etter kulturminnelovens § 1 skal alle funn av kulturminner og kulturmiljøer «*vernes både som en del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning*». Definisjonen av kulturminner og kulturmiljøer finner vi kulml. § 2.

Det er stor risiko tilknyttet utvikling av eiendommer med høy etisk eller kulturell verdi. Kommunen som planmyndighet har ansvaret for registrering av kulturminner, og eiendomsutvikler kan få oversikt over tidligere funn gjennom direkte kontakt med dem. Gjennom forundersøkelser kan eiendomsutvikler avskrive noe av risikoen knyttet til dette feltet, selv om risikoen knyttet til eksempelvis ukjente kulturminner i grunnen alltid vil være tilstede. Dette kan medføre store merkostnader for utvikler, og i verste fall kan det vise seg at hele eiendommen er automatisk fredet og dermed har mistet sin økonomiske verdi. Gjennom grundige forundersøkelser, eller forbehold i bud om funn av kulturminner kan eiendomsutvikler minimere denne risikoen. En annen risiko er knyttet til at kommunens innbyggere, kulturminnemyndigheten eller ulike foreninger/organisasjoner kan protestere og gi uønsket oppmerksomhet til prosjektet dersom utvikler bygger i områder hvor det tidligere er registrert flere kulturminner.

Alle kulturminner fra oldtiden og middelalderen (inntil år 1537) er automatisk fredet for fremtiden etter kulml. § 4. Som eiendomsutvikler kan man ikke sette i gang tiltak som er med på å skade eller forringe automatisk fredede kulturminner, jf. kulml. § 3. I tillegg vil områdene rundt kulturminnet fredes for å bevare det omkringliggende miljøet, jf. kulml. § 19. Etter plan- og bygningsloven kan det i kommuneplanens arealdel og reguleringsplanen fastsettes bestemmelser til plan om krav til vern og bevaring av kulturminner, jf. pbl. §§ 11-9 nr. 8 og 12-7 nr. 6. I tillegg kan krav til bevaring av kulturminner legges inn som en hensynssone etter pbl. § 11-8(3)c. I bestemmelsene kan det fastsettes krav om for eksempel arkeologiske undersøkelser av et område – noe som vil være et fordyrende element for eiendomsutvikler. Eiendomsutvikler har en undersøkelsesplikt etter kulturminnelovens § 9, som tilsier at man ved planlegging av tiltak plikter å undersøke om tiltaket vil virke inn på automatisk fredede kulturminner.

Dersom eiendomsutvikler ønsker å sette i gang tiltak i områder som er automatisk fredet, kan dispensasjon søkes etter kulturminnelovens § 8. Dersom utvikler underveis i prosessen kommer over et automatisk fredet kulturminne, må arbeidene skal stanses. Funnene skal meldes inn vedkommende myndighet som senest innen 3 uker skal avklare om arbeidene kan fortsette og

vilkårene for dette. I vilkårene kan eiendomsutvikler pålegges å bekoste tiltakene som må utføres ved for eksempel bevaring eller arkeologiske utgravinger. Kulturminner er dermed en stor risiko for eiendomsutvikler både i forhold til tidsaspektet og økte økonomiske kostnader. I utbyggingen av Sørenga og Bjørvika i Oslo ble det avdekket en rekke eldre skipsfunn som ble et fordyrende element for tiltakshaverne.

4.4. Konesesjon

Konesesjon betyr at det offentlige skal gi tillatelse til erverv av eiendom, jf. konsl. § 1. Dette reguleres av lov om konesesjon ved erverv av fast eiendom mv. av 28.november 2003 nr. 98, heretter kalt konesesjonsloven (konsl.). Loven retter et spesielt fokus på fremtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser, samt hensynet til bosettingen.¹³ Det er normalt kjøper/eiendomsutvikler som bærer risikoen for at konesesjon blir gitt, og eiendomsutvikler bør avklare med kommunen hvorvidt det foreligger krav om konesesjon og hvordan kommunen stiller seg til dette. Hovedregelen er at alle erverv av fast eiendom i utgangspunktet er konesesjonspliktig, med unntak av bestemmelsene i loven (jf. konsl. § 2). Dersom ervervet er konesesjonspliktig kan ikke tinglysing av skjøte på eiendommen finne sted før konesesjon er gitt, jf. konsl. § 15. Kravene til konesesjon kan innebære en stor risiko for eiendomsutvikler, da det kan være vanskelig å få tillatelse til å utnytte eiendommen til annet enn jordbruk og skogbruk.

Det finnes en rekke unntak fra konesesjonsplikten. I konsl. § 4(1) finner vi unntak fra konesesjonsplikten på grunnlag av eiendommens karakter, hvor blant annet eiendommer som ikke er større enn 2 dekar er fritatt fra konesesjonsloven. Ved erverv av ubebygde enkelttomter, jf. konsl. § 4 (1) og (2), er konesesjonsfriheten betinget av at tomten blir bebygget fem år etter at konesesjon er gitt. De resterende fritakene etter § 4 er ikke utdypet videre. Hensikten med denne bestemmelsen er at landbruksmyndighetene vil sikre at de ubebygde tomtene som blir ervervet konesesjonsfritt, faktisk blir brukt til bebyggelse (Bjaaland og Nielsen, 2009). I konesesjonslovens § 5 finner vi unntak fra konesesjonsplikten på grunnlag av erververs stilling. Dette er primært av interesse for nærstående familie, odelsberettigede eller offentlige etater, og vil ikke utdypes videre i denne oppgaven.

For erverv som er konesesjonspliktig må eiendomsutvikler sende søknad om konesesjon til den kommunen hvor eiendommen ligger. Det er utarbeidet et standardskjema som skal benyttes. Avgjørelsen om konesesjon vil bli gitt eller ikke baserer seg på en avgjørelse avhengig av søknaden og søknadens begrunnelse, sammenlignet med lovens formålsangivelse. Søknaden kan ende i tre utfall:

¹³ Lov om konesesjon ved erverv av fast eiendom mv. av 28.november 2003 nr. 98 § 1.

kommunen sier ja; kommunen sier ja, men tillegger godkjenningen vilkår; eller kommunen avslår søknaden (Bjaaland og Nielsen, 2009). Kommunen står «fritt» til å avgjøre søknaden, men et eventuelt avslag skal begrunnes etter alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper. Etter konsesjonslovens § 11 kan konsesjon gis med vilkår «*som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme*». Kommunens vurdering av om vilkår er aktuelt, hører inn under forvaltningens frie skjønn. Typiske vilkår som kan settes for å regulere bruken av eiendommen kan være krav til bestemt virksomhet, bolig eller utnyttelse.

Eiendomsutvikler må kjenne til bestemmelsene om nullkonsesjon og boplikt. Nullkonsesjon vil si at alle erverv i et område er konsesjonspliktig. Kommunene har anledning til å sette konsesjonsfriheten ut av kraft etter konsl. § 7, og i medhold av forskrift. Dersom erververen forplikter seg til å bruke eiendommen som helårsbolig etter konsl. § 7(1) nr.1, vil ervervet være konsesjonsfritt. Denne forpliktelsen kalles for boplikt. Dersom eiendomsutvikler skal investere i denne type objekter, må man kontrollere med kommunen om mulighetene for fritak fra boplikten i perioden hvor eiendommen utvikles og hvilke krav som eventuelt vil stilles til de nye enhetene.

4.5. Kort oppsummert om kartlegging av offentlig rett

Offentligrettslige lover kan ha stor innvirkning på en utviklingsprosess. Som kapittelet utdyper inneholder de offentligrettslige lovene en rekke bestemmelser om hvordan rammene for utøvelse av myndigheten skal gjennomføres, og bestemmelser om myndighetsutøvelse mot private parter. Eiendomsutvikler må forholde seg til det offentliges myndighetsutøvelse, og kommunens fastsettelse av materielle bestemmelser. Mange av de offentligrettslige lovene inneholder skjønnsmessige bestemmelser, som skaper en usikkerhet da utfallet av det offentliges avgjørelser ikke er kjent. Som nevnt i kapittelet kan mye av denne usikkerheten reduseres gjennom kartlegging og god kommunikasjon med den respektive kommunen, etater og organer, samt andre berørte parter.

Risikovurderinger, grundige undersøkelser og iverksetting av nødvendige tiltak kan redusere mange av usikkerhetsmomentene i dette kapittelet. Eiendomsutvikler bør avsette nok tid til denne delen av prosjektutviklingen, for å unngå uforutsette hendelser som kan medføre store økonomiske konsekvenser. Som nevnt innledningsvis er noen av risikomomentene enklere å oppdage enn andre, mens eksempelvis omfang av forurensning eller kulturminner i grunnen gjerne ikke oppdages før byggearbeidene igangsettes. Forbehold bør tas der grunneier godtar dette, eventuelt krav om due diligence eller opsjonsavtaler som vil bli beskrevet i kapittel 7.4. Det er ingen tvil om at det økonomiske bildet er vesentlig for eiendomsutvikler, og utvikler kan gjennom kartlegging av risiko, iverksetting av tiltak og god oversikt over det juridiske landskapet gjøre at prosjektets inntjeningspotensial øker.

5. Kartlegging av privatrettslige forhold

I tillegg til de viktige offentligrettslige aspektene som er beskrevet i kapittelet over, må eiendomsutvikler kjenne til en rekke privatrettslige lover som kan ha betydning for undersøkelsesprosessen og tidligfasen. Før erverv av eiendom bør utvikler blant annet ha oversikt og kunnskap om hvilke heftelser som hviler på eiendommen, og hvilken risiko som er knyttet til dette. Eier av fast eiendom står ikke alltid fritt til å disponere over sin eiendom slik man selv ønsker. Det kan ligge private avtaler på eiendommen, som begrenser bruken, herunder blant annet bestemmelser og rettigheter etter servituttloven, naboloven eller tomtfesteloven. Som kapittelet vil vise henger offentlig rett og privatrett tett sammen, og det er ikke alltid mulig å skille de to regelsettene fra hverandre.

5.1. Eierforhold, grunnbok, hjemmel og heftelser

Fast eiendom identifiseres gjennom rettslig registrering i form matrikkelnummer, etter lov om eignedomsregistrering av 17.juni 2005 nr. 101 (matrikkellova). Matrikkellova er en offentligrettslig lov, og har som formål å sikre «*tilgang til viktige eignedomsopplysninger, ved at det blir ført ein einsarta og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste eignedomar i landet, og at grenser og eignedomsforhold blir klarlagde*», jf. matrikkellova § 1(1). Selv om matrikkelloven er en offentligrettslig lov, velger jeg å omtale den i dette kapittelet.

Enhver fast eiendom er registrert i grunnboken som administreres av tinglysningen hos Statens Kartverk. Grunnboken er et offentlig register med oversikt over rettsforhold knyttet til fast eiendom, og bør kontrolleres nøye før inngåelse av avtale om kjøp. Dette offentlige registeret har som formål å skape notoritet, etablere rettsvern, være troverdig, gjøre opplysninger offentlig tilgjengelig og ivareta kontrollhensyn knyttet til offentlig reguleringslovgivning.¹⁴ Av grunnboken fremkommer eiendommens;

1. *Grunndata – eiendommens matrikkel, på hvilket grunnlag bruksnummeret er opprettet, osv.*
2. *Hjemmelsopplysninger*
3. *Pengeheftelser – se kapittel 5.2.*
4. *Servitutter – se kapittel 5.3.*

For eiendomsutvikler er det viktig å kontrollere at den som utgir seg som hjemmelshaver, faktisk har rettighet til å selge eiendommen videre. Hjemmelshaver er registrert i grunnboken og kan være enkeltpersoner eller juridisk person. Hovedregelen er at grunneier har faktisk og juridisk rådighet

¹⁴ Nærings- og handelsdepartementet. St.meld.nr. 13 (2001-2002). Nærmere om tinglysning i fast eiendom. Kap. 2.

over eiendommen. Den faktiske rådigheten innebærer at grunneier kan iverksette tiltak eller foreta endringer på egen grunn (Bull og Winge, 2009). Juridisk rådighet innebærer at grunneier disponerer rettslig over eiendommen og kan blant annet selge, pantsette, leie ut eller gi andre personer rettigheter over eiendommen. Den faktiske og juridiske råderetten begrenses likevel av en rekke lover. Her kan nevnes krav til hva som kan bebygges etter plan- og bygningsloven, virksomheters effekt på naboene etter naboloven, veirett etter servituttloven eller vernede områder etter naturmangfoldloven.

På eiendommen kan det hvile flere begrensede rettigheter eiendomsutvikler bør undersøke nærmere. De viktigste rettighetene utvikler bør kjenne til er pengeheftelser, servitutter, samt totale bruksretter som festerett. Disse rettighetene tinglyses på eiendommen for å sikre rettsvern for rettighetshaveren, samt at det gir utenforstående en oversikt over hva som hefter på gjeldende eiendom. Gjennom tinglysning anmerkes rettslige forhold knyttet til den enkelte eiendommen, med formål om å sikre beskyttelse for rettighetene. De offentligrettslige reglene om tinglysning finner man i lov om tinglysning av 7.juni 1935 nr.2, heretter kalt tinglysningsloven (tingl.). Grunnboken har et dagboksystem hvor nye rettigheter anmerkes i grunnboken fortløpende etter som de kommer inn til tinglysning, jf. tingl. §§ 5 og 21.

Grunnboken har det som kalles rettslig troverdighet, som innebærer at man kan stole på at det som står der er korrekt, og at eksempelvis eiendomsutvikler ikke skal lide et tap dersom det viser seg at tinglyste dokumenter/opplysninger ikke stemmer. Grunnbokens rettslige troverdighet kan være positiv og negativ. Positiv troverdighet innebærer at en godtroende rettshandelsserverver skal kunne stole på at det som er tinglyst i grunnboken er riktig, og dermed legge dette til grunn. Grunnbokens negative troverdighet innebærer at opplysninger som ikke er registrert i grunnboken, ikke kan gjøres gjeldende mot godtroende tredjemann (St.meld.nr. 13, 2001-2002). Tanken bak disse prinsippene er å skape sikkerhet, notoritet og kvalitet i eiendomsregisteret.

I grunnboken er det kun et utdrag av de viktigste momentene i de tinglyste dokumentene som er gjengitt. For at eiendomsutvikler skal få en fullstendig oversikt over hvilke rettigheter og forpliktelser som hviler på en eiendom, vil en kopi av de originale dokumentene kunne gi mer utfyllende og relevante opplysninger. Denne undersøkelsesprosessen er noe tungvinn, men er vesentlig for å unngå at uforutsette problemstillinger skal dukke opp på et senere tidspunkt. Tolkningen av hele rettsdokumentet kan gi utfyllende informasjon om hva heftelsen innebærer.

Viktigheten av tolkning av hele det tinglyste dokumentet ble vektlagt i Høyesterettsavgjørelsen Rt. 2004 s. 1971. I denne dommen opphever Høyesterett lagmannsrettens fortolkning, fordi rettsforståelsen om tolkning av hele det tinglyste

dokumentet ikke var lagt til grunn; «Utvalget finner at dette må forstås slik at lagmannsretten legger til grunn at bare det som fremgår av selve grunnboken, kan anses tinglyst når det gjelder fast eiendom. Dette er ikke riktig. Det er de rettsstiftelser som fremgår av dokumentet, som tinglyses, for så vidt de går inn under det som tinglysingslovens § 12 kan tinglyses. Det som anmerkes i grunnboken / elektronisk register, er et utdrag av de viktigste punktene i dokumentet, jf. tinglysningsloven § 5» (Bjaaland og Nielsen, 2009). Dette understreker at en fullstendig kontroll av de tinglyste dokumentene vil redusere risiko for eiendomsutvikler.

Dersom eiendommen er utskilt fra et annet matrikelnummer, kan det være essensielt å kontrollere hovedbrukets grunnboksblad. Grunnboken på den aktuelle eiendommen kan i noen tilfeller ha påtegningen «For servitutter eldre enn fradelingsdato, som kan ha betydning for denne eiendommen, henvises til hovedbruket. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten».¹⁵ Slike heftelser gjelder like fullt for den utskilte eiendommen som for hovedbruket. En typisk heftelse som kan «henge igjen» på hovedbruket er strøksservitutter eller delingsforbud, som kan være vesentlige for videre utvikling av eiendommen. Mer om rettigheter og heftelser på eiendommen i kapittel 5.3. om servitutter.

5.2. Panterett

Panterett er en vanlig rettighet som tinglyses på en eiendoms grunnboksblad. Denne rettigheten vil sjelden påvirke den fysiske råderetten over eiendommen, men derimot den juridiske råderetten. Normalt vil långiver tinglyse en panterettighet i eiendommen som en sikkerhet for en pengeforpliktelse. Reglene om hva som kan pantsettes og hvordan pantsetting skal foregå finner man i lov om pant av 8.februar 1980 nr. 2, heretter kalt panteloven (pantel.). Dersom pengeforpliktelsen blir misligholdt kan kreditor holde seg til pantet, og ved hjelp fra Namsmannen få tvangssolgt eiendommen – og forhåpentligvis få dekning for pantet. Dekning skjer etter prinsippet «først i tid, best i rett», og vil si at den som først har skaffet seg rettsvern har krav på å få tilbakebetalt pantet eller utleggene tinglyst på eiendommen før andre med dårligere prioritet, jf. tingl. § 21.

Ved kjøp av eiendom gjennom eiendomsmegler, påtar megler seg ansvaret for sletting av eventuelle pengeheftelser på eiendommen. Dersom utvikler inngår en avtale om kjøp uten å involvere en profesjonell part til å bistå i oppgjørprosessen, må man selv påse at grunneiers heftelser blir slettet i

¹⁵ Hentet fra grunnboksutskrift på gnr. 230 bnr. 188 i Oslo kommune, som undertegnede har tilgang til via jobben som eiendomsmegler/fagansvarlig hos Aktiv Eiendomsmegling St.Hanshaugen.

forbindelse med overdragelse av eiendommen. Dette kan være en noe tidkrevende prosess, hvor hver enkelt av panthaverne må kontaktes direkte.

Panterett kan stiftes på tre måter (de ulike stiftelsesmetodene vil ikke bli utdypet videre);

1. Avtalepant/kontraktspant. Stiftes ved avtale i forbindelse med låneopptak, jf. pantel. kap. 2
2. Utlegg/tvangspant som skjer uten eiers medvirkning, jf. pantel. kap. 5.
3. Legalpant/lovbestemt pant, jf. pantel. kap. 6.

5.3. Servitutter og tilliggende rettigheter

Som nevnt i kapittel 5.1. er hovedregelen at hjemmelshaver i utgangspunktet har full fysisk og juridisk råderett over sin eiendom. Den eksklusive råderetten kan begrenses ved at andre personer har rettigheter over den faste eiendommen. Forholdene mellom eier og bruksrettslshaver er regulert i lov om særlege råderettar over framand eigedom av 29.november 1968, heretter kalt servituttloven (servl.). Dersom andre har bruksrett over en eiendom kan ikke eieren utføre handlinger som er til skade eller ulempe for den eller de som har bruksrettigheten. Servituttloven er en privatrettslig lov som regulerer et forhold mellom to eller flere personer/eiendommer.

Eiendomsutvikler bør kjenne til risikoen ved servitutter som enten kan hindre utviklingen eller at man er avhengig av nødvendige servitutter for at utviklingen skal kunne gjennomføres slik som ønsket. Gjennom tolkning av eksisterende servitutter eller opprettelse av nye avtaler tidlig i prosessen, kan eiendomsutvikler redusere risikoen og usikkerhetsmomentene knyttet til dette.

Normalt skilles det mellom positive og negative servitutter. I servituttlovens § 1(1) kommer det frem at loven gjelder for positive servitutter «*Denne lova gjeld særrettar over framand fast eigedom til einskild slag bruk eller anna utnyttingsrådvælde...*», og for negative servitutter: «*...eller til å forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand*». Både negative og positive servitutter må tinglyses for å få rettsvern, jf. tingl. § 21(2). Servituttloven er deklarasjonslov etter § 1(2), og vil vike for avtale mellom partene eller andre «*særlege rettshøve*» som hevd, tomtefeste eller husleieloven.

Ved kjøp av eiendom med en heftelse eller tilliggende rettighet, kan det være veldig viktig å sjekke servituttens innhold, begrensninger og muligheter. En servitutts omfang og innhold finner man i stiftelsesgrunnlaget. Servitutter stiftes normalt gjennom avtale, men kan også oppstå gjennom arv, testament, gave eller hevd. Rettighetens innhold er normalt sett enkelt å finne ut av, i motsetning til rettighetens omfang (Bjaaland og Nielsen, 2009). Servituttens innhold må tolkes ut fra stiftelsesgrunnlaget og forholdene på tiden da rettigheten ble inngått. I tillegg vil andre tolkningsmomenter kunne være vederlaget knyttet til avtalen, ulemper knyttet til å gi fra seg eiendomsretten og den faktiske bruken av rettigheten. Bruksretter dannes normalt gjennom avtale, men kan også oppnås gjennom hevd

eller alders tids bruk. Rettigheter som er hevdet eller oppnådd gjennom alders tids bruk er normalt ikke tinglyst på eiendommen, og eiendomsutvikler må få disse opplysningene fra grunneier.

Servituttlovens § 2 angir hvordan rettighetshaveren kan benytte seg av servitutten, og bruken skal ikke være urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe.¹⁶ Bruken vil regnes som unødvendig dersom rettighetshaveren gjør det han kan for å plage eller sjikanere eier, eller i motsatt fall at eier med vilje skaper vanskeligheter for rettighetshavers bruk av servitutten. I avgjørelsen av om noe er urimelig skal det vektlegges hva som var formålet med servitutten og hva som er i samsvar med «*tida og tilhøva*»¹⁷ (Bjaaland og Nielsen, 2009). I begrepet «*tida og tilhøva*» i servl. § 2(2) ligger at den inngåtte servitutten vil moderniseres med tiden. Et eksempel på modernisering kan være en gammel adkomstrett beregnet for hest og vogn, som i dag vil kunne regnes som adkomstvei for motorkjøretøy.

5.3.1. Positive servitutter

Begrensede bruksrettigheter kalles for positive servitutter og innebærer at bruksrettshaveren har en særskilt bruk som ikke krever besittelse av gjeldende eiendom (Bull og Winge, 2009). Eieren av eiendommen må respektere denne retten til bruk, og må innrette egen bruk etter servitutts innhold. For eiendomsutvikler kan positive servitutter begrense muligheten for å utvikle eiendommen, og samtidig medføre en stor risiko dersom grundige undersøkelser ikke gjøres. Eksempler på positive servitutter kan være veirett, hogstrett, beiterett, jaktrett eller fiskerett. En problemstilling som kan oppstå er om servitutten er eksklusiv eller om den må deles med flere. For å finne ut av hva avtalen innebærer må som nevnt tidligere undersøke avtalens stiftelsesgrunnlag og eventuelt bruk og bakgrunn for avtalen.

Uforutsette eller endrede forhold både hos den herskende og den tjenende eiendommen kan medføre at servitutten endrer «karakter» eller opphører. I mange tilfeller er det snakk om endrede forhold for servitutthaveren, hvor veiretter er en konflikt som ofte går igjen. Mange veiretter ble etablert langt tilbake i tid, og bruken av veien kan ha endret karakter eller blitt betydelig større opp igjennom årene.

I Høyesterettsavgjørelsen Rt. 1924 s. 583, fastslo retten at en veirett fra 1867 som ga rett til bruk av hest og vogn, nå kunne benyttes av servitutthaverens familie og deres fire biler.

Dette understreker prinsippet om «*tida og tilhøva*» i servl. § 2, og at endret bruk kan være tillatt selv om det ikke er ideelt for grunneier.

¹⁶ Lov om særlege råderettar over framand eigedom av 29.november 1968 § 2(1).

¹⁷ Lov om særlege råderettar over framand eigedom av 29.november 1968 § 2(2).

5.3.2. Negative servitutter

En negativ servitutt skiller seg ut fra positive servitutter ved at de ikke gir rett til bruk, men legger begrensninger på eiendommen gjennom å forby en viss type bruk, virksomhet eller tilstand.

Eksempler på negative servitutter kan være strøksservitutter som begrenser adgangen til utbygging av en eiendom, delingsforbud eller «villaklausuler» (Bull og Winge, 2009). Denne type begrensning ligner på offentligrettslige reguleringer, men skiller seg ut ved at de blir etablert ved disposisjoner mellom private (Bull og Winge, 2009). Slike privatrettslige avtaler kan medføre en stor risiko i eiendomsutviklingsprosessen, og i verste fall hindre ønsket utbygging av eiendommen. Prosjektets lønnsomhet vil variere stort, dersom utvikler eksempelvis kun kan bygge en enebolig, istedenfor lavblokk med flere enheter.

En negativ servitutt vil følge alle eiendommer som skilles ut fra hovedbruket hvor heftelsen først var registrert, jf. servl. § 4. Derfor er det viktig å sjekke grunnboken for hovedbruket, se i kapittel 5.1.

Negative servitutter vil følge «*tida og tilhøva*» på samme måte som de positive servituttene, etter servl. § 2(2). Dette kan innebære at en tidligere byggeklausul vil bli tolket med «andre øyne» i dag, enn da den ble etablert. Det er viktig å kjenne til at gamle servitutter går foran nye reguleringsplaner, som er avgjort gjennom rettspraksis.

I Høyesterettsavgjørelsen Naturbetongdommen, Rt. 2008 s. 362, ble det avgjort at en strøksservitutt om villabebyggelse skulle opprettholdes, selv om området var regulert til lavblokker i reguleringsplanen. I Høyesterett fikk en nabo medhold i klagen om at utbygger/kommunen ikke tok hensyn til strøksservitutten, og Høyesterett konkluderte med at reguleringsplanen var i strid med strøksservitutten. Dette viser at eiendomsutvikler ikke bare må sette seg inn i offentlige planer og føringer, men også kjenne til privatrettslige problemstillinger.

5.3.3. Tilliggende rettigheter

En eiendom kan ha en tilliggende rettighet som er tinglyst på en annen eiendom, som kan gi eiendommen en positiv verdi. Veiretter er et typisk eksempel på en rettighet som er av vesentlig karakter for videre utvikling av en eiendom. Før utbyggingen settes i gang må det for eksempel avklares hvorvidt veiretten kan brukes av flere etter utbygging. Stiftelsesgrunnlaget for veiretten må undersøkes og aktuelle problemstillinger kan være om rettigheten tillater nye fremkomstmåter i forhold til den opprinnelige veiretten eller om det vil godtas en økning i bruken av veien. Det siste eksemplet vil gjerne dukke opp i områder hvor det enten utparselleres nye eiendommer eller bygges flere enheter på eiendommen enn det er i dag. Godtas ikke utvidet bruk av veien, kan dette stoppe hele utviklingsprosjektet.

I Høyesterettsavgjørelsen Deinbolldommen, Rt.1968 s.695, lå det en gammel veirett som var felles for tre gårder. En av servitutthaverne ønsket å utvikle 36 hytteeiendommer, som alle ville få adkomst via den gamle fellesveien. I avgjørelsen poengterer Høyesterett et moment av sentral betydning; «*Utviklingen tas i betraktning, slik at det er plass for et visst romslig syn*».¹⁸ Allikevel falt Høyesterett ned på at tålegrensen var overskredet for den tjenende eiendommen og at bilkjøringen ville påføre eiendommen en vesentlig ulempe. Dette understreker viktigheten av å kontrollere en servitutt nøye tidlig i prosessen, slik at utvikler kan minimere risikoen og muligheten for ønsket utvikling blir større.

For en eiendomsutvikler kan både eksisterende servitutter, men også manglende servitutter være med på å forsinke utviklingsprosessen. En utvikler som kjøper en tomt for utvikling kan være avhengig av en veirett over annen manns eiendom for å få anlagt adkomst til de planlagte boligene eller det kan være nødvendig å trekke vann- og avløpsrør over nabo eiendommen. Disse avtalene bør inngås så tidlig som mulig i prosessen, slik at utvikler er sikker på at avgjørende momenter er på plass før det arbeides videre med utviklingsprosessen. Uavklarte rettigheter kan medføre store ekstrakostnader og økt tidsbruk i utviklingsprosessen.

5.3.4. Endring og avløsning av servitutter

Både endring og avløsning av servitutter kan være nødvendig for å få gjennomført ønsket utvikling på en eiendom. Gjennom god dialog med de aktuelle partene tidlig i prosessen, kommer man gjerne frem til en minnelig løsning som kan godtas av alle parter. Rettighetshaver eller eier av eiendommen kan kreve endringer av bruken etter servl. § 5, dersom det ikke medfører ulemper for den andre parten (Bjaaland og Nielsen, 2009).¹⁹ Partene kan i tillegg kreve bruksretten nærmere fastsatt eller endret så lenge ikke avgjørende grunner taler imot det, jf. servl. § 5(1). Omkostningene skal i utgangspunktet dekkes av parten som krever endringen, jf. servl. § 5(2). I en rekke tilfeller vil økt utnyttelse av eksempelvis en veirett være vesentlig for eiendomsutvikler, og økonomisk kompensasjon vil være nødvendig. Dersom utvikler ikke kommer noen vei med endring av servitutt, kan avløsning være et alternativ. Et krav om «*avskipping*» kan bare imøtekommes dersom servitutt er «*klårt er til meir skade*» for eieren av den tjenende eiendommen «*enn gagn*» for servitutthaveren (Bull og Winge, 2009).²⁰ For å få gjennomslag for avløsning av servitutt kan erstatning være en løsning. Dette medfører som nevnt en kostnadsøkning for eiendomsutvikler, men kan være nødvendig hvis man velger å satse på det aktuelle prosjektet.

¹⁸ Rt.1968 s. 695.

¹⁹ Lov om særlege råderettar over framand eigedom av 29.november 1968 § 18.

²⁰ Lov om særlege råderettar over framand eigedom av 29.november 1968 § 7.

5.4. Naborettslige forhold

Naboer og naboeiendommer kan skape hodebry for en eiendomsutvikler. Det er viktig å huske på at eiendomsutvikler må «se et større bilde», enn akkurat den eiendommen som man ønsker å utvikle. Lov om rettshøve mellom grannar av 16.juni 1961 nr.15, heretter kalt naboloven (grannel.), er en privatrettslig lov og har bestemmelser om rettsforholdet mellom naboer, den naborettslige tålegrensen og hvor langt den faktiske råderetten over egen eiendom strekker seg. Naboloven har som formål å beskytte naboeiendommer, og gjelder så langt ikke annet følger av annen lov eller avtale mellom partene. Etter loven kan uttrykket «nabo» strekke seg mye lenger enn de eiendommene som grenser til gjeldende eiendom, og gjelder i prinsippet alle eiendommer som rammes av virksomheten eller tiltaket. Loven er skjønnsmessig oppbygd og overlater til domstolene å sette grense i hver enkelt sak, som kapittelet videre vil belyse.

Naborettslige problemer kan løses ved å etablere et godt forhold til naboer tidlig i prosessen. Naboer har sjelden økonomisk interesse i at et prosjekt gjennomføres, og det er viktig å alliere seg med dem og selge inn prosjektideen. Gjennom å opprette direkte kontakt med naboer, velforeninger og sameier/borettslag kan eiendomsutvikler skape felles interesser og fokusere på hvordan naboene kan ha nytte av utviklingen gjennom at området eksempelvis blir mer attraktivt. Naboer har en indirekte makt og politikerne forholder seg til naboenes interesser ved utarbeidelsen av nye planer. Dermed er det viktig å alliere seg med naboene tidlig for å unngå konflikter både når utbyggingen starter og faren for at de kommer med klager/innsigelser til kommunen vedrørende nye planer. Gjennom eksempelvis å love støydempende tiltak eller vern av privatlivet kan eiendomsutvikler få naboene på sin side.

For utvikler er det viktig å kjenne til at utbyggingstiltak vil kunne påvirke naboene, og at det er en risiko knyttet til problemstillinger som dukker opp underveis i prosessen. I andre enden har eiendomsutvikler rettigheter etter loven og kan eventuelt gjøre et krav gjeldende mot sine naboer. Nabolovens viktigste bestemmelse finner vi i § 2, og her fastslår loven at «... *ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom*». Bestemmelsen forteller hvor langt den naborettslige tålegrensen strekker seg, i tillegg til at det må gjøres en avveining i hvert enkelt tilfelle for hva som kan regnes som et akseptabelt tiltak eller virksomhet (Bull og Winge, 2009). Loven gjelder for langvarige eller permanente tilstander som rammes, og ikke for kortvarige hendelser som for eksempel naboens årlige sommerfest.

Etter hovedregelen i nabolovens § 2 er det ulovlig med tiltak eller virksomhet som er til skade eller ulempe på naboeiendommen. Eksempler kan være materielle skader som sprekker i grunnmur, knuste vinduer eller grunn som raser ut, samt både psykiske og fysiske personskafer. Som ulempe

regnes blant annet sjenerende støy fra diskotek eller lukt fra grisehus. For at en skade eller ulempe skal være ulovlig etter nabolovens § 2, må det være «urimelig eller uturvande (unødvendig)». En unødvendig ulempe kan for eksempel være et tiltak som settes i gang kun for å plage eller sjikanere naboer. I vurderingen av om skaden eller ulempen er urimelig skal avgjørelsen «*leggja vekt på kva som er teknisk og økonomisk mogleg å gjera for å hindra eller avgrensa skaden eller ulempa*».²¹ Det skal foretas en samlet vurdering av de tekniske og økonomiske mulighetene for å begrense skaden eller ulempen fra tiltakshavers side, sammen med alvorlighetsgraden av de skadene eller ulempene det er snakk om (Bull og Winge, 2009).

I Høyesterettsavgjørelsen Sandvika Gjestgiveri, Rt. 1969 s. 757, hevdet eieren av gjestgiveriet at de hadde lidt et økonomisk tap grunnet de ekstraordinære støybringende arbeidene i forbindelse med omleggingen av Drammensveien. Høyesterett kom til at støyen fra veiarbeidet var delvis «*uturvande*», og tiltakshaver måtte utbetale erstatning til eieren av Sandvika Gjestgiveri. Begrunnelsen var at tiltakshaver verken ved prosjekteringen eller gjennomføringen av prosjektet hadde tatt hensyn til støyplagen, selv om plagen kunne vært betydelig mindre gjennom enkle tiltak uten uforholdsmessige omkostninger. Dette understreker viktigheten av et godt forhold til naboene så tidlig som mulig i prosessen. Gjennom god kommunikasjon med omkringliggende eiendommer kunne utvikler i denne rettsavgjørelsen ha unngått rettsak og heller bekostet støydempende tiltak tidlig i prosessen. Det er viktig at eiendomsutvikler klarer å se konsekvensene av sitt eget prosjekt, og gjør sitt for å holde kostnadene nede på et tidlig stadium.

Selv om noe ikke anses som unødvendig etter nabolovens § 2, kan det anses som urimelig etter § 2(3). I vurderingen av om noe er urimelig skal det etter loven «*leggjas vekt på om det er venteleg etter tilhøva på staden og om det er verre enn det som plar fylgja av vanlege bruks- og driftsmåtar på slike stader*».²² Det skal gjøres en vurdering av om forholdet er sedvanlig på stedet og om skaden eller ulempen er påregnelig (Falkanger og Falkanger, 2009). Vurderingen av hva som er en urimelig skade eller ulempe vil dermed variere fra et landbruksområde til et industriområde. Et villastrøk som ligger i utkanten av en voksende by må kunne forventes å oppleve mer støy og annen type bebyggelse i fremtiden.

Endret bruk og støy var et aktuelt tema i Høyesterettsdommen, Fana-dommen, Rt. 1969 s.643. I denne rettsavgjørelsen gikk naboene til sak mot Bergen kommune grunnet planer om

²¹ Lov om rettshøve mellom grannar av 16.juni 1961 nr.15§ 2(2).

²² Lov om rettshøve mellom grannar av 16.juni 1961 nr.15 § 2(3).

motorvei gjennom det rolige boligstrøket i Fana. Høyesterett uttalte at dette måtte beboerne regne med siden området lå i nærheten av Bergen, og det ble ikke utbetalt noen erstatning til naboene. For eiendomsutvikler viser denne dommen at i sentrumsnære områder kan man ofte få tillatelse til større utvikling enn i mer rurale strøk. Naboene har ikke alltid rettighetene på sin side, men risikoen vil alltid være tilstede for eiendomsutvikler.

Gjennom utviklingen av prosjektet Grefsen stasjon pågikk det en lang saksbehandling omkring støynivåer, plassering av bygg og byggens størrelse. Noe av grunnen til den lange saksbehandlingstiden var en naboaksjon, samt at tiltakshavers planer var svært ambisiøse i forhold til at kommunen hadde forespeilet en mindre utnyttelse av eiendommen (Nordahl, 2006). Helt fra prosjektet ble presentert jobbet naboene aktivt for å få stoppet prosjektet, og benyttet muligheten til medvirkning til plan etter plan- og bygningsloven. Det ble gjennomført underskriftkampanjer og «lobbyvirksomhet» hos kommunen. Denne saken understreker hvor viktig det er med god kommunikasjon og tillitt hos naboer så tidlig som mulig i utviklingsprosessen, for å unngå blant annet media- og pressgrupperisiko. Gjennom å understreke hvordan prosjektet kan heve området og gi noe tilbake til beboerne, kan utvikler unngå mye av dette risikomomentet. Naboer har gjennom klageadgang etter plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningslovens § 28, innflytelse på hvordan utviklingen i naboområdet skjer. Gjennom klageadgang i regulerings- eller byggesaksprosessen kan naboer sette en stopper for prosjekter de mener er til skade eller ulempe for seg selv eller områdets karakter. Mer om dette i kapittel 4.1.

Dersom det etter naboloven slås fast at tiltakshaver har brutt reglene etter grannel. § 2, og forholdet anses som urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for naboen, kan det stilles krav om retting, stansing eller erstatning. Tilstand eller forhold som strider med bestemmelsene i grannel. § 2, skal rettes etter grannel. § 10. Hovedregelen er at den ulovlige tilstanden eller virksomheten skal opphøre, som for eksempel at minkfarmen må bytte renseanlegg for å dempe lukt eller diskoteket må legges ned for å unngå støy. Unntaket fra hovedregelen er dersom retting av forholdene vil påføre tiltakshaver så store utlegg eller tap at de vil stå i misforhold til naboens fordel, jf. grannel. § 10(2). I disse sakene vil retten måtte forta en interesseavveining mellom tiltakshaver og nabo, hvor det i «*særlig grad*» skal være interesseovervekt i favør av tiltakshaveren (Falkanger og Falkanger, 2009). Dersom forholdene etter grannel. § 10 ikke blir rettet, har naboen krav på erstatning, jf. grannel. § 9. Naboretten har såkalt objektivt ansvar som innebærer at tiltakshaver må erstatte naboens økonomiske tap uavhengig av skyld, så lenge det er årsakssammenheng mellom tiltakshavers handling og skaden eller ulempen hos naboen. Erstatningen som tilmåles skal tilsvare det direkte beløpet som tilsvarer tapet til naboen.

5.5. Løsningsretter

Løsningsretter er et begrep som benyttes for rettigheter som gir en rett til å bli eier av et formuesgode i fremtiden på nærmere vilkår. Disse rettighetene kan ha sitt opphav i avtale eller reguleres av lov om løysingsrettar av 9. desember 1994 nr. 64, heretter kalt løysingsloven (løysl.). Felles for alle typer løsningsretter er at rettighetshaveren har en rett til å bli eier av et gode som foreløpig eies av en annen. Etter løysl. § 1 er en løsningsrett «*meint den rett nokon har til å overta ein fast eigedom seinare, når eigedomen likevel skiftar eigar, eller til eit anna tidspunkt*». Løsningsretter kan stiftes gjennom avtale, testament eller lov. Stiftelsesgrunnlaget ligger til grunn for tolkning av løsningsretten, som suppleres av bestemmelser i løysingsloven. Innen for løsningsretter skilles det mellom forkjøpsretter, tilbudsretter og kjøpsretter. Forkjøpsretten er den vanligste løsningsretten, og omfatter rettigheter som går ut på overtagelse etter eierskifte. De såkalte tilbudsrettene innebærer at eiendommen skal tilbys til rettighetshaver før den blir solgt til andre, med førsterett til å kjøpe på samme vilkår.²³ Kjøpsretter omfatter noens rettighet til å kjøpe eiendommen uten at den har skiftet eier.

Dersom det er tinglyst en forkjøpsrett på eiendommen, vil det være av vesentlig karakter at denne avklares så tidlig som mulig i kjøpsprosessen, slik at eiendomsutvikler kan fjerne dette risikomomentet. Etter løysingslovens § 11 utløses forkjøpsretten når bindende avtale mellom partene er inngått. Retten til å gjøre forkjøpsretten gjeldende finner vi i løysl. § 12. Fristen er på 6 måneder fra forkjøpsberettigede «*fekk eller burde skaffa seg kunnskap*» om utløsning forkjøpsretten, dersom ikke forhåndsvarsel er gitt og fristen forkortes til 2 måneder.²⁴ For at avklaring av forkjøpsretten skal gå raskere har løysingslovens § 10 en ordning med forhåndstilbud. Borettslagsloven har egne bestemmelser om forkjøpsrett, som ikke vil bli redegjort for i denne oppgaven.

5.6. Festerett

Tomtefeste beskriver et leieforhold av et tomteareal mellom bortfester og fester, gjerne med en årlig festeavgift. Festerett gir den som fester total bruksrett til en eiendom, og skiller seg dermed ut fra servitutter som kun gir en begrenset bruksrett. Tomtefeste reguleres av lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 som trådte i kraft i 2002, heretter kalt tomtefesteloven (tfl.). Festeavtaler er en privatrettslig avtale mellom grunneier og fester. I denne oppgaven har jeg valgt å fokusere på de bestemmelsene om tomtefeste som kan være av vesentlig karakter for en eiendomsutvikler, og

²³ Innstilling fra justiskomiteen om lov om løysningsrettar. Innst. O. nr. 75 (1993-94)

²⁴ Lov om løysingsrettar av 9. desember 1994 nr. 64 § 12(1) og (2).

har blant annet valgt å se bort ifra problemstillinger som inngåelse av festeavtale etter tfl. § 5 og bestemmelsene om festeavtaler som gjelder annet enn bolighus etter tfl. § 8(1).

For eiendomsutvikler vil det noen tilfeller være aktuelt å kjøpe en eiendom hvor det hviler en festeavtale. Det er i realiteten to muligheter – enten å kjøpe seg inn som bortfester eller fester. Å gå inn som bortfester vil normalt sett ikke gi mulighet til å utvikle eiendommen med det første, da festeren har full råderett over eiendommen. Ved derimot å gå inn som fester i en avtale, kan mulighetene for utvikling være større. Før eiendomsutvikler investerer i en eiendom på festet tomt, må festeavtalen kontrolleres nøye og avtalen må være av en slik karakter at planlagt utvikling faktisk er gjennomførbart. I tillegg bør utvikler undersøke hva avtalen sier om reguleringen av kostnader knyttet til feste og innløsning, Eiendomsutvikler som vurderer kjøp av festet tomt, bør kjenne til at festeavtalen fritt kan overdras gjennom salg, arv eller gave etter tfl. § 17(1), dersom ikke festeavtalen har begrensninger om dette. I festeavtalen kan det avtales begrensninger om overdragelse, eksempelvis gjennom at bortfester har forkjøpsrett eller må godkjenne overdragelsen. Det kan være risiko knyttet til festeavtalens innhold, med begrensninger vedrørende hva som kan bygges som «kan kun utnyttes til «enebolig». Festeavtaler må ses i sammenheng med kontraktsrett og avtaleloven. Fester har rett til å råde fysisk over eiendommen, med de begrensninger som følger av tomtefestelovens § 16 og avtalen mellom partene (Bull og Winge, 2009). Dette innebærer at fester kan gjøre de inngrepene som er nødvendig på eiendommen for å etablere bolig eller fritidshus. Fester kan blant annet grave, bygge bolig og garasje, planere og etablere hage. Inngrep i grunnen som ikke knytter seg til bolig eller fritidshus er ikke lov.

Tabell 2 viser forskjellen på festeavtalens lengde og mulighet for oppsigelse av avtalen.

Tomtefesteloven har blitt endret flere ganger opp igjennom årene, og har ført til ulik regulering av festeavtalene etter når de er inngått.

Tabell 2: Oversikt over festeavtalens lengde. (Kilde: Egen fremstilling)

Inngåelse av avtale	§ i tfl.	Festeavtalens lengde
Etter 2002	§ 7(1)	Evigvarende. Kan kun sies opp av fester.
Fra 1975 til 2002	§ 7(2)	Festetiden er 80 år, med mindre lengre tid er avtalt.
Før 1975	§ 7(3)	Festetidens lengde følger av festeavtalen.

Festeavgiften fastsettes ved inngåelse av festeavtalen og kan ikke avtales urimelig høy etter bestemmelsene i tfl. § 11. Hovedregelen er at festeavgiften betales forskuddsvis en gang pr. år, jf. tfl. § 12. Bestemmelser om regulering av festeavgiften finner vi i tomtefestelovens § 15..

Når festetomten er kjøpt, kan innløsning av festeavtalen være et alternativ for eiendomsutvikler. Bestemmelsene om innløsning finner vi i tomtefestelovens § 32. Første mulighet for innløsning av

avtalen er 30 år etter at avtalen ble inngått, uavhengig av når festeavtalen ble inngått etter tabell 2. Velger utvikler ikke å innløse på dette tidspunktet, kan innløsning skje hvert annet år etter dette. For utvikler er det risikabelt å utvikle en eiendom på festet grunn – grunnet psykologien hos kjøperne av det ferdige prosjektet. Det er vanskeligere å selge tomter som er festet, selv om boligprisen vil ligge lavere enn ved eiet tomt. I tillegg kommer den løpende festeavgiften som vil påvirke kjøpernes avgjørelse.

Tomtefestelovens § 33 har lenge regulert muligheten til forlengelse av festekontrakten til samme leie som tidligere. Festeavgiftens størrelse kan være viktig for eiendomsutvikler, spesielt med tanke på videresalg av eiendommene og hvilke kostnader dette medfører for den nye eieren. Flere kjøpere av både bruktbolig og nybygg har blitt mer observante på disse bestemmelsene, som følge av mediedekningen i forbindelse med rettsavgjørelsen under.

Den 12.juni 2012 kom Den europeiske menneskerettsdomstolen frem til at forlengelse av festeforhold til samme leie som når festeavtalen utløper, er i strid med Den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK). Bestemmelsen i tfl. § 33 ga under visse forutsetninger festeren rett til å «*krevje lenging av festet på same vilkår som før*». Samtidig innebar bestemmelsen at bortfester ikke kunne kreve en oppjustering av festeavgiften. Bakgrunnen for at saken kom opp i Den europeiske menneskerettsdomstolen, startet med Høyesterettsavgjørelsen Rt.2007 s. 1281. Her konkluderte Høyesterett med at bestemmelsen om forlengelse av festekontrakten, etter tfl. § 33, ikke var i strid med Grunnlovens § 105 om krav til full erstatning. I tillegg til at Høyesterett uttalte at bestemmelsen ikke krenket Norges folkerettslige forpliktelser etter første tilleggsprotokoll til EMK artikkel 1.

Bortfester/grunneier klagde den Norske stat inn for Den europeiske menneskerettsdomstolen. I 2012 kom Den europeiske menneskerettsdomstolen med en fellede dom mot en Norske stat og bortfester fikk medhold i at lovens bestemmelse var i strid med EMK. Stortinget vedtok 14.desember 2012 en midlertidig lov om rett til forlengelse av festeforholdet etter tfl. § 33, som foreløpig skal gjelde frem til 14.juni 2014. Den midlertidige loven tillater forlengelse av festeavtalen på sammen vilkår som tidligere etter tfl. § 33, inntil ikrafttredelse av eventuelle endringer av reglene om forlengelse.²⁵

²⁵ Midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus av 14.desember 2012 § 1.

5.7. Odelsrett

Odelsrett kan beskrives som en slekts fortrinnsrett til en landbrukseiendom, og er en rett som først og fremst gjør seg gjeldende når eiendommen skal skifte eier. For at en eiendom skal berøres av lov om odelsretten og åsetesretten av 28.juni 1974 nr. 58, heretter kalt odelslova (odl.), må eiendommen ha et minimumsareal hvor fulldyra jordbruksareal er minimum 25 dekar eller minimum produktiv skog ligger på over 500 dekar, jf. odl. § 2. I tillegg må eiendommen ha vært i slekten i minst 20 år, jf. odl. § 7. Odelsretten gir forenklet sagt slekten rett til å innløse eiendommen, dersom den overdras til fremmede eller fjernere slektninger. Fristen til å gjøre odel gjeldende er 6 måneder fra den dagen den nye eieren fikk tinglyst sitt hjemmelsdokument, jf. odl. § 40(1). Ved kjøp av odelseiendommer vil det være viktig for eiendomsutvikler å kontrollere at det er innhentet odelsfraskrivelse fra alle med odelsrett, for å unngå at en av de odelsberettigede trer inn i avtalen det første halve året etter at ervervet er tinglyst.

Bestemmelsen i odelslovens § 57 om etteroppgjør kan skape uforutsette problemer, og er med på å skape et usikkerhetsmoment i avtaler mellom grunneier og eiendomsutvikler. Etter odelslovens § 57 kan etteroppgjør kreves av nærmere angitte personer dersom grunneier har overtatt en eiendom gjennom odels- eller åsetesrett, og videreselger hele eller deler av eiendommen innen 10 år med mulig gevinst. Risikoen for eiendomsutvikler er i de tilfellene hvor det er inngått en bindende avtale med grunneier om utsatt oppgjør på eiendommen. Så snart en bindende avtale er inngått, kan kravet om etteroppgjør komme fra en de berettigede etter loven. Dette vil si at kravet til etteroppgjør kan komme lenge før partene hadde sett for seg at oppjøret skulle foretas, og eiendomsutvikler må i disse tilfellene betale for eiendommen på et tidligere tidspunkt enn først antatt.

5.8. Tomtegrenser

Etablering, endring og sammenslåing av grenser, er et godt eksempel på hvordan privatretten møter den offentlige retten. Eiendomsutvikler må i disse tilfellene forholde seg til avtaleretten på den ene siden, og offentligrettslige lover som plan- og bygningsloven, matrikkeloven og jordloven på den andre siden. En eiendoms grenser og etablering av nye grenser spiller en viktig rolle i eiendomsutvikling. Grenser markerer avgrensningen av eierens råderett i forhold til omkringliggende eiendommer. Matrikkelføring og oppmerking av grenser medfører som kapittel 5.1. understreket, notoritet og publisitet omkring eierskapet. Fastsatte grenser er en forutsetning for mange av disposisjonsrettene over eiendommen. Formålet med å belyse dette i oppgaven er at eiendomsutvikler tidlig bør sette seg inn i eksisterende grenser og muligheten for å opprette eller endre eksisterende grenser for å håndtere denne typen risiko.

Saksbehandlingen ved omforming av eiendommer er omfattende og utvikler må regne med økt arbeidsmengde og høyere prosjektkostnader, som kan gjøre prosjektet mindre lønnsomt. Ved fradeling eller omforming av eksisterende eiendommer er det mange hensyn som må tas, herunder panthavere, matrikkelføring og naboforhold (Ramsjord og Røsnes, 2011). I lovgivningen er det er rekke bestemmelser om hva som skal til for å fradele eiendom, for at myndighetene skal kunne ha viss kontroll over eiendommer og fortetting, samt ønsket om en god landbrukspolitikk. Eiendomsutvikler kan ha behov for både sammenslåing og fradeling av ny eiendommer. Spesielt kan dette være aktuelt i situasjoner hvor utvikler ser potensialet til høyere utnyttelse av et tomteareal, og har behov for å fradele flere tomter i forbindelse med utvikling av eiendommen.

Eiendomsgrenser er både et privatrettslig og et offentligrettslig område. På den ene siden må eiendomsutvikler forholde seg til andre private parter gjennom eksempelvis avtaleinngåelse, samt avklaring og oppmåling av grenser mellom naboer. På den andre siden gjennomføres oppmålingsforretning og matrikkelføring av det offentlige. Selv om to eller flere parter har inngått en privat avtale om eksempelvis sammenslåing av to eiendommer, vil det fortsatt ligge en usikkerhet knyttet til det offentliges behandling og avgjørelse i saken. En gyldig privatrettslig avtale, kan komme til kort og vise seg å ikke være gjennomførbar, dersom det offentlige ikke ønsker å godkjenne denne sammenslåingen.

Før en eiendom kan fradeles og tildeles matrikelnummer kreves det tillatelse fra kommunen etter pbl. § 20-1(1)m, jf. matrikellova § 10. I tillegg må tillatelse gis etter jordlovens § 12.

Oppmålingsforretning skal gjennomføres på alle nye matrikkelenheter, etter matrikellova § 6(1)a, før det blir ført en oppmålingsprotokoll hvor landmåleren skal *«klarleggje og beskrive grenser og rettar i tråd med partane sine påstander og framlagde dokument»*, jf. matrikellova § 33, de avtalte grensene blir så merket og målt i henhold til matrikellovens § 34(4) (Aadland, 2011). Tomtens grenser må være klarlagt og oppmålingsforretning må holdes før arealet kan føres inn som egen matrikelenhet i registeret, jf. matrikellova § 6. Når overnevnte prosesser er gjennomført vil den nye eiendommen matrikkelføres og tildeles matrikelnummer etter matrikellova § 24.

Jordskifteretten kan foreta fysisk avgrensing av faste eiendomsobjekter og bestemme at tomter som matrikkelenheter skal opprettes eller endres, jf. jordskifteloven. §§ 86 og 87, samt opptre som kommunens delings-, oppmålings- og matrikelmyndighet (Ramsjord og Røsnes, 2011). Dette innebærer at jordskifteretten kan utføre oppgaver som normalt sett er kommunens ansvar. I disse tilfellene vil ikke opprettelse av eiendom være nødvendig, jf. pbl. § 20-1m, så lenge arbeidene skjer i tråd med overordnede offentlige planer.

5.9. Oppsummering av noen privatrettslige forhold i tidligfasen

Det juridiske landskapet gjør at eiendomsutvikler kommer inn på en rekke vidt forskjellige privatrettslige lover. Heldigvis møter ikke eiendomsutvikler på alle disse lovene og problemstillingene ved hvert utviklingsprosjekt, da hver eiendom er unik og kan medføre ulike risikomomenter. Privatrett omhandler forhold mellom to eller flere private personer, som for eksempel ved kjøp og salg. Ved kjøp av eiendom til utvikling bør det gjennomføres grundige undersøkelser av privatrettslige forhold, som kan gi et positivt eller negativt utfall for prosjektutviklingen. Eiendomsretten gir eieren rett til å råde over eiendommen, så langt det ikke ligger begrensede rettigheter på eiendommen som servitutter, løsningsretter eller festeretter. I tillegg kan naboettslige problemstillinger, panterett eller odelsrett, medføre risiko til utviklingen. God kartlegging av de private forholdene, vil redusere usikkerhet og risiko knyttet til prosjektet. For å oppsummere noen elementer som kan være viktige for å redusere risiko knyttet til privatrettslige avtaler, vil jeg nevne: God kommunikasjon med naboer, bruksrettighetshavere og andre berørte parter; Kontroll av risikoen knyttet til etteroppgjør; Avklaring av forkjøpsretter; Oversikt over pengeheftelser; Muligheten for å utbygge en festet tomt.

Eiendomsutvikler må som nevnt forholde seg både til privat- og offentligrettslige lover. Lovene kan være til dels overlappende, ha bestemmelser som trekker i ulik retning, og i tillegg inneholde bestemmelser som kan være enten detaljerte eller skjønnsmessige. Kjøp av et areal er i utgangspunktet en privatrettslig avtale, men gjennomføringen av kjøpet kan likevel begrenses av offentligrettslige lover og bestemmelser. I dette kapitlet beskrev jeg innledningsvis matrikelloven og tinglysningsloven, som i utgangspunktet er offentligrettslige lover, som må ses i sammenheng med privatrettslige avtaler. I tillegg avsluttet jeg kapitlet ved å belyse hvordan tomtegrenser kan by på uforutsette problemer. Selv om utvikler har inngått en privatrettslig avtale om endring av grenser, kan det offentlige sette en stopper og nekte eksempelvis fradeling av tomt.

6. Videre planlegging og offentlig saksbehandling

Så å si all utvikling av eiendom forutsetter offentlig kontroll både for iverksetting og gjennomføring. Utvikling av eiendom vil kunne berøre mange parter, ulike interesser og hensyn, samt kommunens ønske om oversikt og lovpålagte kontrollansvar. Plan- og bygningsmyndighetene har kontroll- og vedtaksmyndighet, og gjennom dette en plikt til å påse at innsendt forslag oppfyller dagens krav og pålegg. For eiendomsutvikler er det en risiko knyttet til hvilke valg og avgjørelser som tas av kommunen og de offentlige myndighetene. Kommunen skal gjøre en skjønnsmessig vurdering, og det er lite forutberegnelighet knyttet til hvilken retning en avgjørelse kan ta. Som nevnt tidligere er god kommunikasjon og «lobbyvirksomhet» viktig for å skape forutsigbarhet.

Så langt i oppgaven er offentlige arealplaner beskrevet. Eiendomsutvikler må som tidligere nevnt sette seg grundig inn i eksisterende planer og samtidig kjenne til de juridiske bestemmelsene for opparbeidelse av nye arealplaner. Det er detaljerte krav til fysisk utforming, forberedelser til planlegging, forhåndsvurderinger av planer og prosjekter, og til ansvarlighet fra byggeaktørens side og til den offentlige vedtaksprosessen som generelt bidrar til å utvide arenaene for samhandling (Røsnes og Kristoffersen, 2010). I tillegg til å kjenne til arealplaner og offentlige føringer, må eiendomsutvikler kjenne til lovens bestemmelser om rekkefølgebestemmelser, utbyggingsavtaler, dispensasjoner, midlertidige forbud og offentlige pålegg. Det er stor risiko og flere fordyrende elementer knyttet til disse lovbestemmelsene, og kommunen står rimelig fritt etter loven til å fastsette avtaler eller pålegge krav som eiendomsutvikler må forholde seg til.

6.1. Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler er et vidt begrep som dekker en rekke type avtaler om forhold mellom kommuner og eiendomsutviklerne/grunneiere. Denne type avtaler supplerer eller erstatter flere av reglene i plan- og bygningsloven, og brukes eksempelvis når kommunen ønsker å styre utbyggingen av et større boligområde. Bestemmelsene om utbyggingsavtaler er hjemlet i plan- og bygningslovens kapittel 17. I lovens forarbeider er det lagt vekt på at urimelige tyngende vilkår for initiativtaker skal unngås, samt at begrepene forutsigbarhet og forholdsmessighet er vektlagt.²⁶ I tillegg er det et relevanskrav, som tilsier at vilkåret som stilles skal ha sammenheng og være nødvendig for gjennomføring av det aktuelle prosjektet.

Risikoen knyttet til utbyggingsavtaler er i hovedsak økonomiske konsekvenser og et lengre tidsperspektiv for gjennomføring av prosjektet. På en den andre siden kan det være lønnsomt for eiendomsutvikler å ta på seg denne merkostnaden, for å få kommunen og befolkningen på sin side.

²⁶ Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) om endringer i plan- og bygningsloven.

Dersom eiendomsutvikler eksempelvis går med på å legge penger i økt velferd for befolkningen, kan dette skape et bedre omdømme blant befolkningen. I kommuner med svak økonomi kan utvikler gjerne forutse at de vil stille vilkår til plan, som igjen gjerne blir til en utbyggingsavtale mellom kommune og eiendomsutvikler. Mange vil se på dette som en form for utnyttelse fra kommunens side, men det er et virkemiddel for økt velferd i den aktuelle kommunen.

Det er flere eksempler hvor kommunene har «forlangt» at eiendomsutvikler skal inngå en utbyggingsavtale for å få tillatelse til utbygging. Utbyggingsavtalen vil definere hva utvikler må bekoste av felles tiltak for at utbygging kan gjennomføres (Røsnes og Kristoffersen, 2010). Ofte innebærer disse avtalene bekostning av vei, vann eller avløp i eller til et nytt byggeområde, opparbeidelse av grøntområder, boligpolitiske tiltak eller andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planen. Plan- og bygningsloven skal forhindre «urimelige avtaler» som beskyttelse for initiativtakerne, samt sikre åpenhet rundt planleggingen, jf. pbl. § 17-3. Loven skal hindre bruk av press og urimelige avtaler, og lovendringene som trådte i kraft 1.juli 2006 skal skape mer forutsigbarhet og forholdsmessighet for eiendomsutvikler (Kommunal- og regionaldepartementet, 2006).²⁷ Det er ikke lenger tillatt å inngå utbyggingsavtaler som setter vilkår om sosial infrastruktur.²⁸

For at kommunen skal kunne inngå en utbyggingsavtale må det være grunnlag for avtalen etter kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. pbl. § 17-2, samt at avtalen kan regulere antall boliger i et område, størrelse eller utformingskrav, jf. pbl. § 17-3. Avtalen mellom partene skal bidra til forutsigbarhet og åpenhet, som forsterkes gjennom saksbehandlingsreglene i pbl. § 17-4. Det skal legges til rette for medvirkning fra berørte grupper og interesser etter pbl. § 17-2. Plan- og bygningslovens § 17-3 har bestemmelser om hva som kan avtales i en utbyggingsavtale, og understreker at avtalens innhold må være rimelig i forhold til prosjektets omfang.

Kommunene bruker dette reglementet svært ulikt og det vil være vanskelig å forutsi hvilke krav/vilkår som eventuelt stilles. Ved inngåelse av en utbyggingsavtale vil presise avklaringer og formuleringer være viktig, slik at det er enighet om hva som ligger til grunn for avtalen. Uttrykk som «opparbeidelse av vei» kan ha ulik betydning for eiendomsutvikler og kommune, i forhold som blant annet veiens kvalitet, bredde eller eventuelle fortau, kantbrostein/kantmurer og påkjøringer til hovedvei. Eventuelle upresise avklaringer kan medføre en økonomisk risiko for eiendomsutvikler.

²⁷ Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) om endringer i plan- og bygningsloven.

²⁸ Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler. FOR 2006-04-20 nr. 453

Likevel kan det i noen tilfeller lønne seg å gi etter for en del av kommunens krav i utbyggingsavtalen, da dette gir «good will» fra kommunen og sikrer gjennomføringen av prosjektet. Utbyggingsavtaler kan gi eiendomsutvikler forutsigbarhet og fordeler som oversikt over kostnader tidlig i prosessen, økt gjennomførbarhet og utvikler kan unngå urimelige avtaler. I tillegg kan utbyggingsavtalen og ulike fellestiltak bidra til at kvaliteten på prosjektområdet blir attraktivt allerede tidlig i prosessen.

6.2. Dispensasjoner

Dispensasjon vil si at det gis en tillatelse til å fravike bestemmelser eller planer til fordel for initiativtaker. Plan- og bygningslovens kapittel 19 har bestemmelser om dispensasjon. Etter plan- og bygningslovens § 19-2, kan kommunen gi dispensasjon fra lovens bestemmelser, forskrift til loven eller gjeldende planer for eiendommen, men ikke fra saksbehandlingsregler (Bugge, 2009).

Dispensasjon endrer ikke den opprinnelige reguleringsplanen, men gir tillatelse til å fravike planen i de tilfellene søknaden gjelder. Kommunen står i utgangspunktet fritt til å avgjøre om de ønsker å gi dispensasjon, men skal hvert enkelt tilfelle foreta en helhetsvurdering med lovens bestemmelser som minstevilkår. Dispensasjonsvedtaket er en skjønnsmessig bestemmelse som avgjøres av kommunen i hvert enkelt tilfelle, jf. pbl. § 19-2(2).

Dispensasjonssøknaden må nøye begrunnes etter plan- og bygningslovens § 19-1. Søknaden skal redegjøre for hvilke bestemmelser i loven det søkes dispensasjon fra, i tillegg til at hensynene må være klare, spesifiserte og relevante. I tillegg til at initiativtaker har et ansvar, skal kommunen kontrollere at saken er tilstrekkelig opplyst og at vilkårene for å gi dispensasjon foreligger. Etter plan- og bygningslovens § 19-2(1) kan kommunen gi både midlertidig og varig dispensasjon, samt sette vilkår til dispensasjonen. Det er den ulovfestede vilkårs læren som legger rammen for hvilke vilkår som kan stilles (Bugge, 2009). Dette innebærer at det må være en naturlig sammenheng mellom dispensasjonen og vilkåret.

For eiendomsutvikler kan fordeler ved dispensasjon være mindre arbeid og en raskere prosess, enn ved full regulering av eiendommen. Typiske ulemper, sett fra kommunens side, er at saken blir dårligere belyst og det blir gjort mindre helhetlige vurderinger av saken. I tillegg kan dispensasjonsvedtaket gi tillatelse til tiltak som vil være i strid med gjeldende plan eller lovbestemmelse.

6.3. Midlertidig forbud mot tiltak

Eiendomsutvikler bør kjenne til risikoen ved midlertidige forbud. Midlertidige forbud reguleres av plan- og bygningslovens kapittel 13. Både kommunen og statlig planmyndighet kan nedlegg et midlertidig bygge- og deleforbud, nå de finner at et område bør undergis ny planlegging etter pbl. §§ 13-1 og 13-4. Et midlertidig forbud kan nedlegges både mot deling, byggetiltak og andre tiltak som inngår i planers virkninger. Selv om en eiendom er regulert til boligutnyttelse og eiendomsutvikler ser for seg at «alt vil gå på skinner», er risikoen knyttet til midlertidig forbud tilstede. Selv om kommunen har avsatt et område til «*bygge- og anleggsformål*» i arealplaner, kan de de endre oppfatning om bruken av arealene før eiendomsutvikler får igangsatt prosessen – og nedlegge et midlertidig forbud. For eiendomsutvikler kan dette medføre prosjekteringskostnader og tidsbruk i et arbeid som «plutselig» må settes på vent. Kommunen kan selv om det er nedlagt midlertidig forbud samtykke til at tiltak blir gjennomført innenfor det aktuelle området, med vilkår om at dette ikke vil vanskeliggjøre ny planlegging. Et midlertidig forbud kan ha virkeområde i inntil fire år, grunnet behovet for tid til å revidere planer, jf. pbl. § 13-2. Ved helt spesielle grunner, kan fristen forlenges ytterligere, jf. pbl. § 13-3. Fristforlengelse anses som et enkeltvedtak, og kan påklages etter forvaltningslovens bestemmelser.

6.4. Offentlige pålegg for vei, vann og avløp

Eiendomsutvikler bør kjenne til plan- og bygningslovens kapittel 18, om krav til opparbeidelse av vei, vann og avløp. I «*regulerte strøk*» er det en opparbeidelsesplikt som inntreer ved opprettelse og endring av eiendom, nybygging og større arbeider på eksisterende bygning, jf. pbl. § 18-1. Dersom tiltaket er av en slik størrelse at det blir en økt belastning på infrastrukturen, kan kommunen etter lovens bestemmelser pålegge krav om å anlegge vei, vann og avløp. Etter pbl. § 18-1(1)a er det kun offentlig regulert vei som omfattes av opparbeidelsesplikten. Kommunen kan stille kvalitets og dimensjonskrav tilknyttet kommuneplanens arealdel, jf. pbl. §§ 18-1(2) og 11-9 nr.3. Et slikt krav må begrunnes i at det sikrer et bedre og samlet vei, vann- og avløpsnett, og samtidig følge lovens bestemmelser. Bestemmelser om refusjonsberettigede tiltak finner man i pbl. § 18-3. Refusjon kan kreves av både offentlige og private initiativtakere, men kan kun kreves for opparbeidelse av hovedledningsanlegg som er pålagt etter kommunale bestemmelser og avgjørelser, jf. pbl. 18-5.

7. Kontraktsinngåelse, spesielle avtaler og juridiske problemstillinger

Forhandlinger omkring en eiendomstransaksjon kan foregå på flere ulike måter og på ulike stadier i forhold til sekvensmodellen som er omtalt i kapittel 2.2. Under forhandlingene avklarer partene blant annet plassering av risiko gjennom fordeling av ansvar og forpliktelser, blir enige om pris, betalings- og avtaleformer, kjøpsvilkår, muligheter for prosjektsamarbeid og utveksler opplysninger om eiendommen. Oppgaven vil videre fokusere på ulike måter å inngå kjøp på, hvilke lover og rettslige problemstillinger som kan oppstå, samt kontraktinngåelsens mange problemstillinger.

7.1. Opprettelse av kontakt mellom partene

Kjøpsprosessen kan være svært ulik, avhengig av hvem som tar initiativet til akkvisisjonen.

Eiendomsutvikler opptrer ofte som initiativtaker for kjøp av arealer, gjennom effektivt eiendomssøk enten i det åpne markedet eller gjennom direkte kontakt med grunneier. Søkeprosessen kan som nevnt tidligere være en lang prosess, som innebærer både grundige undersøkelser og eventuelle forhandlinger med eier av eiendommen.

I tilfeller hvor eiendomsutvikler tar direkte kontakt med grunneier, må utvikler først finne ut av om grunneier er villig til å avhende eiendommen eller deler av den, for deretter bli enige om en salgssum. Risikoen i disse tilfellene er at grunneier ser muligheten til å få en høyere pris for eiendommen, og kontakter flere mulige kjøpere for å skape en konkurransesituasjon.

Eiendomsutvikler kan dermed risikere at prisen for eiendommen stiger, og gevinsten i andre ender reduseres. I motsatt fall kan utvikler oppleve at grunneier tar kontakt direkte med eiendomsutvikler, med ønske om å selge hele eller deler av sin eiendom. Uavhengig av hvem som tar kontakt med den andre part vil gjerne forhandlingene om betingelser være vanskelig, da utvikler og grunneier sitter med ulike interesser.

Mange grunneiere med tanker om salg, legger eiendommen ut i det åpne markedet, gjerne gjennom en tredjepart som kan være eiendomsmegler eller advokat. Eiendomsmegler er betinget av bestemmelser i lov om eiendomsmegling av 29.juni 2007 nr. 73, heretter kalt eiendomsmeglingsloven (emgll.). Eiendomsmegler har et informasjonsansvar ovenfor de som ønsker å kjøpe fast eiendom, og en av de viktigste oppgavene er å sørge for at flyt av opplysninger og informasjon mellom partene. Eiendomsmeglernes opplysnings- og undersøkelsesplikt reguleres av emgll. § 6-7. Som kjøper/eiendomsutvikler er man i trygge hender og vil få opplysninger om de fleste relevante problemstillingene som nevnt i tidligere kapitler.

Eiendommer som ligger ute i det åpne markedet, selges som regel med anbudsrunder/budrunder, og det er tilslutt konkurransen og markedet som bestemmer den endelige prisen. Et risikomoment for

eiendomsutvikler er korte frister og raske avgjørelser når det gjelder forhøyning av bud, forbehold eller liknende. I disse situasjonene er det mindre direkte forhandlinger mellom partene, som igjen kan gi dårligere betingelser for eiendomsutvikler. Selve kjøpsavtalen mellom grunneier og eiendomsutvikler reguleres enten av kjøpsloven, avtaleloven eller avhendingsloven. Mer om disse lovene videre i oppgaven.

7.2. Avtaleforhandlinger før inngåelse av kjøpsavtale

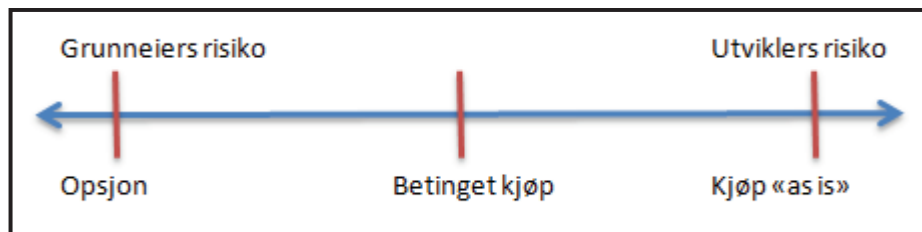
Under forhandlingene mellom grunneier og eiendomsutvikler kan det oppstå mange ulike situasjoner, avhengig av hvordan kontakten mellom partene er oppnådd. Eiendomsutvikler har gjerne før forhandlingene starter satt seg inn i en rekke av forholdene på eiendommen, og gjort seg opp en mening om man ønsker å gå inn i videre forhandlinger eller stoppe prosessen her.

Partene kan oppleve at deres interesser er ulike og gjerne av motstridende karakter. Det er viktig for eiendomsutvikler å opprettholde en god kontakt og skape en felles interesse med den andre parten, samt gjøre sitt for å få en god forhandlingssituasjon med åpenhet og gjensidig tillitt. Problemstillinger som kan oppstå er ulik forståelse av eiendommens verdi, risikofordeling, hvem har ansvaret for reguleringsrisiko, mulig prosjektsamarbeid, betalings- og avtaleformer eller ansvar for mangler som avdekkes etter overdragelse. Eiendomsutvikler må i tillegg huske på kostnadene knyttet til forhandlingene, avgifter og gebyrer knyttet til sikring av rettsvern, og skatter og avgifter i forbindelse med overdragelsen. Mer om skatter og avgifter i kapittel 8.

Så tidlig som mulig bør utvikler gjøre seg tanker om hvordan overdragelsen av eiendommen skal foregå. I mange tilfeller vil det først være aktuelt med overtagelse når endelig detaljregulering er godkjent eller etter at byggesøknad er godkjent. Mer om dette i kapittelet om opsjoner. I tillegg vil partene ofte bruke tid på å bli enige om oppgjørssituasjonen; Skal det foretas trinnvis oppgjør? Skal profitten deles? Skal den potensielle utviklingsverdien slå ut på salgssummen og hvordan? Mange eiendomsutviklere ønsker trinnvis oppgjør, som knyttes til «godkjenningsetapper» og til det arealet som blir endelig godkjent (Meel, 2010). I disse tilfellene er det viktig at formuleringen «endelig godkjent» brukes i avtalen mellom partene, da det for eksempel kan komme innsigelser til arealplanen. Profitt-splitt legger gjerne tomteprisen i bunn, samt en videre fordeling av prosjektets gevinst. Disse avtalene gir normalt lavere tomtepris. Det er viktig at det inngås en klar og tydelig avtale mellom partene som avklarer fordelingen av profitten (Meel, 2010).

7.3. Plassering av risiko

Plassering av risiko er et av avtalens viktigste formål. Det er viktig at partene er mest mulig presis i defineringen av hvilke forhold som er grunneiers ansvar og risiko, og hva som er eiendomsutviklerens ansvar og risiko (Wikborg, Rein & Co, 2010). Noen av største risikomomentene er knyttet til offentligrettslige planer og regulering, samt forholdene som beskrevet i kapittel 4 og 5.



Figur 8: Fordeling av risiko mellom grunneier og eiendomsutvikler avhengig av avtaleform ved eiendomsoverdragelsen. Utviklers risiko øker normalt desto lengre man befinner seg til høyere på denne skalaen. (Kilde: Wikborg, Rein og Co, 2010)

Ytterpunktene ved inngåelse av en avtale strekker seg fra avtaler med «as-is-vilkår» etter avhendingsloven til opsjonsavtaler i den andre enden, se figur 8. Mellom disse to ytterpunktene finnes det en rekke måter å inngå avtaler på. En opsjonsavtale med grunneierne gir eiendomsutvikler rett til å kjøpe en eiendom til en avtalt pris, men ikke en plikt. Ved betinget kjøp har eiendomsutvikler ikke bare en rett, men også en plikt til å overta eiendommen dersom eller når definerte forhold har kommet på plass (Wikborg, Rein og Co, 2010). Kjøp på «as-is-vilkår» etter avhendingsloven binder kjøper til bud og aksept, og man overtar hele risikoen for eiendommen ved overtagelse. Videre i oppgaven vil de vanligste avtalerettslige bestemmelsene bli beskrevet. Før avtaleinngåelsen har partene blitt enige om betingelser, og det har gjerne vært lagt inn bud og gitt en aksept. Bud og aksept binder partene, og alle forhold bør kontrolleres og forbehold avklares allerede på dette tidspunktet.

7.4. Forbehold og andre spesielle avtaler

I en budprosess eller forhandlings situasjon kan det bli aktuelt med ulike typer forbehold. Forbehold fremsettes normalt ved innleggelse av bud, og senere ved den endelige avtaleinngåelsen. For en eiendomsutvikler kan det i mange tilfeller være nødvendig med forbehold grunnet manglende opplysninger og kunnskap om eiendommen. Eiendomsutvikler må forvente at selger er noe tilbakeholden med å godta et tilbud med forbehold, og ofte vil ikke aksepten komme før utvikler har avklart forbeholdet nærmere. Forbehold kan være generelle kontraktsforbehold som vilkårene for overtagelse eller utkast til kjøpekontrakt, forbehold om styrets godkjenning når et selskap legger inn bud, finansieringsforbehold, forbehold om offentlig regulering, kulturminner eller konsesjon, forbehold om due diligence, eller forbehold om forhold som at det ikke er forurensning i grunnen.

Dersom utvikler ønsker å legge inn et forbehold, vil det være viktig med en nøyaktig presisering av innholdet slik at det ikke kan oppstå tvil om hva som lå til grunn for forbeholdet.

Eiendom som legges ut for salg gjennom en tredjepart, vil normalt sett ha en salgsoppgave, utkast til kjøpekontrakt og annen relevant informasjon på plass (Bjaaland og Nielsen, 2009). Dersom eiendomsutvikler legger inn bud uten forbehold vil utvikler være bundet av selgers aksept og de opplysningene som lå til grunn før aksepten. I disse tilfellene er det viktig at utvikler bruker tid til sette seg nøye inn i eksisterende dokumenter, før bud legges inn.

7.4.1. Due diligence - selskapsgjennomgang

I de tilfellene hvor eiendomsutvikler ikke kjenner eiendommen nevneverdig, kan det være lurt å ta forbehold om due diligence. Due diligence er en «aktsom undersøkelse» av et selskap, og innebærer at kjøper får mulighet til å gjennomgå eiendommen for en kontroll, utprøving og analyse av tekniske, miljømessige, økonomiske og juridiske forhold i forbindelse med overdragelse eller fusjoner.

Due diligence er særlig viktig ved kjøp av eiendomsselskaper. Selv om oppgaven er avgrenset mot kommersiell boligutvikling vil dette være en problemstilling utvikler kommer ovenfor i forbindelse med for eksempel en transformasjon av et område. Ved kjøp av eiendomsselskaper vil det være viktig å gjennomføre en nøyaktig kontroll av forhold som kan ha en økonomisk betydning for kjøper, herunder skatte- og avgiftsposisjoner, budsjetter og regnskaper samt eventuelt tidligere eiendomstransaksjoner. I tillegg vil det være viktig å gjennomføre en teknisk gjennomgang av eiendommen, undersøke juridiske forhold som offentlige planer og krav, hjemmelsforhold, samt forurensning i grunnen eller gjøre markedsmessige, teknologiske eller miljømessige undersøkelser.

Kravet om due diligence legges som oftest inn som et forbehold i bud, og gjennomføres i perioden mellom budaksept og signering av kjøpekontrakten. Formålet for kjøper vil være å skape trygghet rundt investeringen, gjennom kartlegging av forhold som kan medføre fremtidige kostnader som eksempelvis forurensning i grunnen. Dermed vil eventuelle problemstillinger som er dukket opp under undersøkelsene kunne forhandles om før signering av kontrakt. Oppdagede forhold kan føre til endring av transaksjonen gjennom for eksempel prisavslag, utbedringer fra grunneier, tilleggbestemmelser i kontrakt eller i verste fall heving av kjøpet.

7.4.2. Utsatt overskjøting av eiendommen

En vanlig avtale mellom selger og eiendomsutvikler er utsatt overskjøting av eiendommen for å spare dokumentavgift, ettersom utvikler ikke tar sikte på å sitte med eiendommen etter at den er ferdig utviklet. Ved tinglysning av skjøte/hjemmeloverføring kommer kravet til dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesummen, mer om dokumentavgift i kapittel 8.4. Kjøp av eiendomsselskap utløser ikke dokumentavgift. Eiendomsutvikler ønsker å utsette overskjøtingen for å kunne overføre eiendommen direkte over på nye kjøpere når eiendommen er ferdig utviklet, og vil dermed spare et ledd med dokumentavgift til staten.

I tillegg til at dette forholdet tas inn i kjøpekontrakten, utstedes det normalt et in-blanco-skjøte (åpent skjøte) dersom partene har blitt enige om denne løsningen. For eiendomsutvikler medfører utsatt overskjøting risiko, og partene må finne en løsning som sikrer kjøpers/eiendomsutviklers rettigheter ved eventuelt tvangssalg eller konkurs, hindrer at hjemmelshaver disponerer eiendommen i strid med kjøpers rettigheter, sikrer den økonomiske verdien forbundet med investeringer i eiendommen og gir nødvendige fullmakter til å kunne disponere over eiendommen (Wikborg Rein, 2013). Selger har såkalt godtroerverv knyttet til eiendommen, så lenge han står oppført som hjemmelshaver i grunnboken. Godtroervervet innebærer at hjemmelshaver kan disponere frivillig over eiendommen gjennom eksempelvis pantsettelse, salg eller stiftelse av rettigheter. Selgers disposisjon over eiendommen kan begrenses gjennom tinglysning av sikringsobligasjon med urådighetserklæring, jf. tingl. §§ 20 og 21. Hjemmelshaver vil da ikke få etablert rettsvern for dokumenter han ønsker å tinglyse, uten godkjenning fra eiendomsutvikler. Eiendomsutvikler må være klar over at denne sikringsobligasjon med urådighetserklæring ikke sperrer for utleggspant og må her kalkulere inn en risiko.

En rekke av disposisjonene eiendomsutvikler ønsker å gjennomføre som regulering, byggesøknad, tinglysning av pant og overskjøting, er ved utsatt hjemmeloverføring avhengig av godkjenning fra hjemmelshaveren. Dette løses normalt gjennom en tidsubegrenset og ugjenkallelig generalfullmakt fra hjemmelshaver, slik at eiendomsutvikler kan foreta alle disposisjoner på eiendommen.

I Høyesterettsavgjørelsen Skanska-kjennelsen, Rt. 2007 s. 602, fastslås det at det kan være en problematisk side ved generalfullmakter og dispensasjonsfullmakter som man bør være klar over dersom det inngås denne type avtaler. Selskapet som her sto som hjemmelshaver av eiendommen ble oppløst, og Høyesterett konkluderte med at i tinglysingssammenheng ikke kan benytte en fullmakt etter at selskapet som gav fullmakten er oppløst.

7.4.3. Opsjonsavtaler

Mange utviklere velger å inngå en opsjonsavtale med grunneier. En opsjonsavtale innebærer at eiendomsutvikler har rett til å erverve en eiendom til en avtalt pris, men ikke en plikt. Denne type avtaler inngås for å redusere risikoen for eiendomsutvikler og samtidig kjøpe seg tid til grundigere undersøkelser. Som nevnt er det mange risikofaktorer knyttet til erverv av eiendom og spesielt i tidligfasen. Opsjonsavtaler gir eiendomsutvikleren mulighet til å gjøre flere og grundigere undersøkelser, og søke nødvendig tillatelser før det endelige valget om kjøpet skal gjennomføres eller ikke tas. Nedsiden blir dermed mindre for eiendomsutvikler, dersom prosjektet ikke lar seg gjennomføre som først antatt. Normalt er det eiendomsutvikler som bekoster arbeid og utredninger, samt eventuell regulering og utvikling av eiendommen som er nødvendig under opsjonsavtalen. Typiske eksempler kan være en opsjonsavtale som avhenger av om eiendomsutvikler får endret reguleringsstatusen for en eiendom, uavklarte forhold i forbindelse med kulturminner eller eiendommens utnyttelsesgrad.

Opsjonsavtalen gjør at grunneier mister muligheten til å selge eiendommen til en tredjemann eller disponere eiendommen på annet vis i avtaleperioden. Grunneier vil dermed ønske at ervervet skal skje så raskt som mulig, og får som oftest en opsjonspremie som kompensasjon for utsettelsen og risikoen knyttet til denne type avtaler. Hvordan kjøpesummen fastsettes varierer. Enten avtales det en fastpris, eller andre beregningsmetoder ut fra eiendommens planstatus og utnyttelsesmuligheter, eller områdets markedssvingninger. Andre metoder for beregning av kjøpesum kan være fastsettelse på bakgrunn av antall kvadratmeter som kan bygges, eller en prosent av prosjektresultatet eller de fremtidige salgsinntektene. Opsjonstiden bør settes så lang at eiendomsutvikler har mulighet til å gjøre nødvendige undersøkelser, og få svar på eventuelle søknader før tidsfristen går ut. Mange opsjonsavtaler som inngås inneholder også en mulighet for forlengelse av avtalen på gitte vilkår.

Eiendomsutvikler bør ved inngåelsen av en opsjonsavtale sørge for å få rettslige disposisjoner over eiendommen, som for eksempel muligheten til å opptre overfor offentlige myndigheter i reguleringssammenheng, sende inn søknader på eiendommen eller rett til å gjøre grundige undersøkelser som kontroll av forurensning i grunn. Eiendomsutvikler kan skaffe seg rettslig sikkerhet gjennom tinglysning av sikringsobligasjon med urådighetserklæring. I tillegg vil mange ønske at grunneier utsteder en generalfullmakt, som bør inneholde disposisjoner som er nødvendige for å få utviklet eiendommen.

7.5. Kontraktrettslige lover og juridiske bestemmelser

Dette kapitlet gir en oversikt over de viktigste lovene og bestemmelsene som regulerer rettsforholdene ved en eiendomstransaksjon. Bakgrunnsretten kommer til anvendelse ved eiendomsoverdragelsen, så fremt loven ikke er fraveket gjennom avtale. Ved kjøp av fast eiendom eller et eiendomsselskap er det flere lover som kan komme til anvendelse som lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93 (avhendingslova (avhl.)), lov om avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer av 31.mai 1918 nr. 4 (avtaleloven(avtl.)) og lov om kjøp av 13. mai 1988 nr. 27 (kjøpsloven (kjl.)). Hvilke lover som kommer til anvendelse avhenger blant annet av hva som kjøpes, hvilke parter som er involvert, og om partene er forbrukere eller profesjonelle. Avtaler om kjøp er en privatrettslig avtale mellom to eller flere parter. En slik avtale innebærer en rett til kjøp, og en plikt til å betale avtalt vederlag for eiendommen.

Uansett avtalemåte, vil som regel avtalens betingelser utferdiges i en skriftlig kontrakt. Kontraktene må normalt tilpasses hver enkelt eiendomstransaksjon, med de avklaringene, risikoplasseringene og forbeholdene partene har blitt enige om underveis i forhandlingsprosessen. Hva som utferdiges i kontrakten vil få en vesentlig betydning for blant annet hvilke mangelskrav kjøper kan gjøre ovenfor selger. Før kontrakten underskrives må eiendomsutvikler vurdere nøye hvilke forhold som er viktige for seg, og være klar over at selger normalt ønsker å begrense sitt ansvar så mye som mulig. Kontrakten er et meget viktig verktøy for å redusere risiko knyttet til prosjektet.

Ved inngåelse av avtale skjer rettsanvendelsen i to trinn. Først avklares det hvilke rettigheter som skal stiftes, så hvilke avtalerettslige bestemmelser og prinsipper som skal legges til grunn. Når en avtale skal tolkes vil det være viktig å stille spørsmål om avtalen faktisk er inngått, hva som er avtalt, hvilke forhold som er uregulert i avtalen, samt sette seg inn i gjeldende bakgrunnsrett. En viktig hovedregel ved tolkning av avtaler er hva som var partenes felles forståelse ved inngåelse av avtalen, samt det objektive tolkningsprinsipp hvor avtalen tolkes etter alminnelig språklig forståelse. I tillegg vil viktige tolkningsmomenter være avtalens formål, partenes opptreden før og etter avtalen, lojalitet og rimelighet, vederlagets størrelse og som nevnt bakgrunnsretten. Partene vil ha et alminnelig lojalitetsansvar ovenfor hverandre, og alle regler om opplysnings- og undersøkelsesplikt og varslingsplikt, er en del av bakgrunnsretten som bygger på prinsipper om lojalitet i kontraktsforhold.

7.5.1. Avhendingsloven

Eiendomsoverdragelser mellom kjøper og selger reguleres av avhendingsloven. Loven gjelder for avhending av fast eiendom ved frivilling salg, bytte eller gave etter avhl. § 1-1(1). Som fast eiendom regnes grunn og bygninger, og de innretninger som er forbundet med grunnen. Loven gjelder ikke for salg av aksjer eller selskapsandel i selskap som eier eiendommen, mer om dette i kapittel 7.5.3. Hovedregelen er at avhendingsloven kan fravikes ved avtale, jf. avhl. § 1-2(1). Ved forbrukerkjøp kan ikke loven fravikes dersom det er til ugunst for kjøper. I de tilfellene hvor eiendommen erverves for utvikling og videresalg, er det ikke forbrukerkjøp, og avhendingsloven kan fravikes (Bjaaland og Nielsen, 2009). Når en eiendom selges utenfor forbrukerkjøp, vil partene normalt ha full avtalefrihet ved avhending av fast eiendom. Avhendingsloven vil da bare komme inn og supplere der avtalen ikke har tatt for seg det aktuelle forholdet eller er uklar. Partene kan avtale at lovens bestemmelser ikke skal gjelde. Dersom det er inngått en avtale uten særlige ansvarsfraskrivelser, legges normalt avhendingslovas bestemmelser til grunn. Ved denne typen kontrakter fravikes loven sjelden og får en balansert kontrakt som ivaretar begge parter. Etter avhendingslovens § 1-3 kan hver av partene kreve en skriftlig nedtegning av avtalen.

Avhendingslovens kapittel 3 inneholder en rekke bestemmelser om eiendommens tilstand. En eiendom har en mangel dersom den ikke er i samsvar med de kravene til kvalitet, utrustning eller annet som følger av avtalen, jf. avhl. § 3-1. I hvert enkelt mangelstilfelle må det gjøres en konkret vurdering av blant annet bygningens forventede tilstand herunder blant annet alder, oppgraderinger og gradvis slitasje. De fleste avtaler som inngås i dag, inngås med bakgrunn i avhl. § 3-9, som regulerer selgers ansvar for feil og mangler ved eiendommen. Bestemmelsen fastsetter at eiendommen overleveres som den er. Eiendomsutvikler overtar da eiendommen slik den fremstår, inkludert eventuelle skjulte feil – både faktiske og offentligrettslige (Wikborg, Rein & Co, 2010). Det siste innebærer at eiendommen ikke er i samsvar med forskriftskrav, jf. avhl. § 3-2(2). Grunneier er dermed kun ansvarlig dersom han har gitt ufullstendige eller feilaktige opplysninger om eiendommen, samt eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesum og forholdene forøvrig – og opplysningene har virket inn på kjøpet etter avhl. §§3-7 og 3-8 (Wikborg, Rein & Co, 2010). Avhendingsloven har ingen plikt til at kjøper skal undersøke eiendommen før kjøpekontrakten signeres. Kjøper har en rett til å gjøre egne undersøkelser, og bør gjøre det dersom selger oppfordrer til det. Eiendomsutvikler kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjenne til etter befarig på eiendommen, jf. avhl. § 3-10. Hvis det er oppfordret til bruk av sakkyndige, bør utvikler gjøre dette. Risikoen for eiendommen går over til kjøper i det overtagelse har funnet sted, jf. avhl. § 2-4(2). Det er tidspunktet for risikoovergang som legges til grunn for mangelsvurderingene i lovens kapittel 3.

7.5.2. Avtaleloven/avtalerett

I de tilfellene avhendingsloven i mer eller mindre grad er fraveket, gjelder avtaleloven. I tillegg gjelder alminnelige prinsipper for lojalitet og redelighet i avtaleforhold (Bjaaland og Nielsen, 2009). Som nevnt tidligere kan profesjonelle parter fravike de fleste kontraktsrettens bestemmelser. Likevel er det veldig vanlig at det inngås privatrettslige avtaler med bakgrunn i avtaleloven, hvor lovbestemmelsene regulerer de generelle spørsmålene rundt inngåelse og etterlevelse av avtalen.

En avtale stifter eller endrer et rettsforhold mellom to parter. Avtaleloven omfatter blant annet regler om hvordan gyldige avtaler inngås, hva som er en ugyldig avtale og hvordan en avtale tolkes. For at bindende avtale skal være inngått må det være fremsatt et tilbud, som er akseptert av en mottaker innen en gitt akseptfrist, jf. avtl. § 2. Eier av eiendommen kan også velge å avslå tilbudet, jf. avtl. § 5, eller komme med et nytt tilbud, jf. avtl. § 6. Det er formfrihet ved inngåelse av avtaler, og en muntlig avtale er i utgangspunktet like bindende som en skriftlig. For å kunne dokumentere hva som er avtalt mellom partene, bør eiendomsutvikler sørge for at avtalen blir nedtegnet i en kjøpekontrakt for å unngå fremtidige konflikter eller tvister.

Etter alminnelig avtalerettslige prinsipper kan ikke selger av en eiendom opptre svikaktig eller uaktsomt, stille vilkår eller opptre på en måte som ikke oppfyller den alminnelige lojalitetsplikten i avtaleforhold (Bjaaland og Nielsen, 2009). Lojalitetsplikten er et generelt overordnet prinsipp som innebærer at partene i et kontraktsforhold skal opptre lojalt ovenfor hverandre, og grunneier skal eksempelvis ikke tilbakeholde informasjon som kan være av vesentlig karakter for eiendomsutvikler. Lojalitetshensynet ligger til grunn for avtalelovens §§ 33 og 36. En avtale anses som ugyldig dersom det ville være uredelig av en av partene å gjøre den gjeldende etter avtalelovens § 33. Denne bestemmelsen legges til grunn for avtaler som eksempelvis har kommet i stand gjennom tvang eller svik. Det er ikke forholdene når avtalen ble inngått, men innholdet i avtalen som gjør avtalen ugyldig etter denne bestemmelsen. For at avtalen skal være ugyldig må stride «*mot redelighet eller god tro*». Vurderingen beror på en objektiv vurdering av hvert enkelt tilfelle. Denne bestemmelsen må ses i sammenheng med den alminnelige lojalitetsplikten.

Avtaleloven § 36 omtales som en generalklausul og omfatter alle avtaler om kontrakter på formuesrettens område. Bestemmelsen er en generell lempingsregel. Etter avtalelovens § 36 kan en avtale settes helt eller delvis til side eller endres, dersom avtalen er urimelig eller i strid med god forretningsskikk. Hovedregelen er at avtaler skal holdes, selv om en av partene mener at avtalen er sterkt urimelig. Ved avgjørelsen om en avtale er ugyldig skal avtalens innhold, partens stilling og forholdene ved inngåelse av avtalen vurderes, jf. avtl. § 36(2). I tillegg skal senere inntrådte forhold og omstendighetene for øvrig vurderes. Avtalelovens § 36 gir mulighet til å sette avtalen helt eller

delvis til side, hvor for eksempel kun de urimelige delene av avtalen fjernes. I kontraktsforhold mellom profesjonelle skal det mye til for at denne bestemmelsen kommer til anvendelse. Bestemmelsen vil være sentral i avtaler hvor en av kontraktspartene på en/flere måter er sterkere enn den andre, og dermed er i stand til å påvirke kontrakten til sin fordel (Martinussen, 2012).

I Høyesterettsavgjørelsen *Norrønafly-dommen*, Rt. 2003 s. 1132, ble denne lovbestemmelsen omtalt slik; «*Avtaleloven § 36 gir domstolene myndighet til helt eller delvis å sette til side en avtale når den på grunn av endrede forhold er blitt urimelig for en part og til å endre avtalen for å avbøte fortsatt urimelighet. Det kreves imidlertid svært meget for å konstatere urimelighet og sette til side avtalte vilkår i kontrakter i næring mellom profesjonelle parter... Det er kontraktens samlede virkninger som skal vurderes. Ved bedømmelsen av om ett eller flere avtalte vilkår eller hele avtalen er kvalifisert urimelig, vil irregulær utvikling, endrede forutsetninger og de økonomiske virkninger for partene når krav om endring settes fram, være sentrale momenter i helhetsvurderingen*». Dette understreker viktigheten av nøyaktighet og grundig gjennomgang av avtalegrunnlaget før avtalen inngås.

7.5.3. Kjøpsloven - Salg av aksjer eller selskapsandeler i selskaper

Som nevnt over er det normalt avhendingsloven som legges til grunn ved salg av fast eiendom. Ved salg av eiendomsselskap, hvor det er aksjene som avhendes, er det alminnelig avtalerettslige problemstillinger som legges til grunn og kjøpsloven som er den viktigste kjøpsrettslige bakgrunnsretten. I utgangspunktet forholder man seg til avtalen. Der avtalen er taus supplerer det med alminnelige kontraktsrettslige prinsipper som er nedfelt i kjøpsloven. I disse tilfellene er partene profesjonelle og kan gjennomgående avvike bestemmelser i loven som ville vært ufravikelige i forbrukerforhold (Bjaaland og Nielsen, 2009). Kjøpsloven regulerer hvilke plikter kjøper og selger har ovenfor hverandre, samt hvilke sanksjoner som kan oppstå ved brudd på pliktene, herunder naturaloppfyllelse, tilbakeholdsrett, heving, erstatning, prisavslag, retting og omlevering.

Som nevnt tidligere i oppgaven er bakgrunnsretten deklarasjonsrett og kan fravikes ved avtale mellom partene. Dette innebærer at partene har avtalefrihet, så lenge avtalen ikke strider med lov, ærbarhet eller er åpenbart urimelig. Kjøpsloven er som hovedregel deklarasjonsrett etter kjl. § 3, men partenes avtalefrihet innskrenkes av kjøpslovens ufravikelige bestemmelser, jf. kjl. § 4. I tillegg til avtalen mellom partene, kan etablert praksis gå foran kjøpslovens bestemmelser (Martinussen, 2012).

Kjøper har i utgangspunktet ingen undersøkelsesplikt etter kjøpsloven. Selger kan allikevel oppfordre kjøper til å gjøre undersøkelser, og kjøper mister da retten til å påberope seg en mangel som burde blitt oppdaget under forundersøkelsen etter kjøpslovens § 20(2). Kjøper kan heller ikke påberope seg en mangel på forhold han kjente eller måtte kjenne til ved inngåelsen av kjøpet, jf. kjl. § 20(1).

Dersom det skulle oppstå uenighet mellom partene vil det være naturlig å starte med en tolkning av avtalen, før man ser på lovens bestemmelser. Avtalen kan inneholde «egen lovgivning» mellom partene, og kan eksempelvis begrense en parts ansvar gjennom ansvarsfraskrivelser. I tillegg til å tolke avtale og lovbestemmelser, vektlegges bransjens kutyme. Kutymene kan være sedvane, bestemt praksis i kontraktsforhold, hva som anses som god forretningskikk, standardavtaler og bransjeoppfatninger av ord og uttrykk. Kjøpslovens §§ 6 og 7 har bestemmelser om hvordan en avtale skal oppfylles, og bestemmelsene sier at avtalen ikke oppfylt før «varen» er levert til kjøper.

Mislighold oppstår når en av partene ikke har oppfylt sine plikter etter avtalen. I disse tilfellene kan partene ha krav på ulike sanksjoner. Etter kjøpsloven § 23 kan partene kreve oppfyllelse av avtalen dersom dette kan skje «uten urimelig kostnad eller ulempe». Krav om oppfyllelse kan også bestå av retting eller omlevering. Ved retting etter kjøpslovens § 34, skal den forpliktete parten avhjelpe mangelen. Dersom en av partene ikke opprettholder sin forpliktelse, kan den andre parten ha tilbakeholdsrett etter kjøpslovens §§ 10, 42 og 61. Et eksempel på dette er at eiendomsutvikler ikke vil kunne overta eiendomsselskapet før han har betalt kjøpesum som avtalt. Etter kjøpslovens § 42 kan eiendomsutvikler tilbakeholde deler av kjøpesummen, dersom eiendommen ikke blir overlevert slik det følger av avtalen. Etter kjøpslovens § 42 kan kjøper «holde tilbake så mye av kjøpesummen som vil sikre at han får kravet dekket». Eiendomsutvikler kan kreve prisavslag ved mangler som har ført til en verdireduksjon, jf. kjl. § 38. For at eiendomsutvikler skal kunne kreve heving av kjøpet må misligholdet fra selgers side være av vesentlig karakter, jf. kjl. § 25(1).

7.6. Kort oppsummert om kontraktsrettens problemstillinger

Kontraktsinngåelse og kontraktsrett er et stort felt med flere fallgruver. Før inngåelse av en avtale om kjøp må eiendommens undersøkes, og forhandlinger med grunneier igangsettes.

Eiendomsutvikler vil oppleve at partene har ulike interesser, og at man gjerne «må gi og ta» under forhandlingene. Før forhandlingene igangsettes bør utvikler gjøre seg opp en mening om blant annet plassering av risiko gjennom fordeling av ansvar og forpliktelser, betalings- og avtaleformer, kjøpesum og kjøpsvilkår. Gjennom godt forarbeid vil utvikler ha bedre grunnlag for at avtalen som utarbeides blir så god som overhode mulig. For utvikler vil det være en fordel at grunneier godtar fremlagte forbehold, godtar en opsjonsavtale eller avtale om due diligence. Eiendomsutvikler står dermed bedre rustet til å takle ulike risikoaspekter i utviklingsprosessen. I tillegg vil god kjennskap til kontraktsrettens lover og bestemmelser, gi grunnlag for en bedre gjennomarbeidet kjøpekontrakt. God kjennskap til kontraktsretten vil gi utvikler en fordel, og man er bedre forberedt dersom det eksempelvis skulle oppstå uenighet mellom partene, eiendommen viser seg å ha feil/mangler eller grunneier har opptrådd uærlig eller svikaktig.

8. Skatter og avgifter

Eiendomsutvikler har gjerne et hovedfokus ved investering i eiendom – avkastningen når prosjektet er ferdig utviklet. Utvikler bør tidlig i prosessen sette seg inn i de skatte- og avgiftsmessige problemstillingene, både for å unngå unødvendige økonomiske kostnader underveis i prosessen og for å forhåndskalkulere de ulike kostnadene. Den største risikoen knyttet til dette er at utvikler «trår feil», og skaper store merkostnader til prosjektet.

8.1. Realisasjon av fast eiendom

Eiendomsutvikler må kjenne til skattereglene og reglene om gevinstbeskatning ved realisasjon av bolig. Disse kostnadene må inntas i kalkylene så tidlig som mulig i prosessen. Hovedregelen i lov om skatt av formue og inntekt av 26. mars 1999 nr. 14, heretter kalt skatteloven (sktl), er at gevinst ved realisasjon av bolig- og fritidseiendom i utgangspunktet skattepliktig, jf. sktl. § 5-1(2). Hva som anses som en realisasjon er fastsatt i sktl. § 9-2, herunder blant annet salg av eiendom. For at gevinsten skal være skattefri må hjemmelshaver etter sktl. § 9-3, ha oppfylt bestemmelsene om botid og eiertid. For eiendomsutvikler vil ikke dette være aktuelt, da eiendommene bygges for videresalg og gevinsten må beskattes.

8.2. Single purpose-selskaper

Single purpose-selskaper benyttes for å unngå skattebelastning ved realisasjon/avhending av eiendom. Dette er selskaper som opprettes kun med formål å eie eller leie ut en eiendom. Opprettelsen av et slikt selskap, og overføring av eiendommen til selskapet, kan gjøres både skattefritt og uten å utløse dokumentavgift, gjennom en fisjon etter reglene i aksjeloven. Selv om oppgaven har fokus på kommersiell boligutvikling, kan eiendomsutvikler komme over eiendommer de ønsker å videreutvikle som allerede ligger i et eiendomsselskap. Hvordan man organiserer seg kan være av vesentlig karakter for kostnader tilknyttet eiendomsutviklingen.

Salg av en næringseiendom kan medføre betydelig gevinstbeskatning, grunnet prisstigning fra eiendommen ble kjøpt og nedskrivning over flere år. Skattesatsen for 2013 er 28 % på alminnelig inntekt, og gevinst ved salg av eiendom beskattes etter denne satsen.²⁹ Gevinsten regnes som differansen mellom salgssum og nedskrevet kjøpesum. Fordelen med salg av et selskap, istedenfor salg av en eiendom, er at gevinsten er skattefri etter unntaksregelen i skattelovens § 2-38. Ved kjøp og salg av eiendomsselskap (single purpose-selskap) er fritaksmetoden helt avgjørende. Prinsippet etter skattelovens § 2-38, innebærer som hovedregel slipper å skatte av realisasjonsgevinst ved aksjesalg, og får heller ikke fradragsrett for tap. Disse bestemmelsene er med på å redusere

²⁹ http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/tema/skatter_og_avgifter/skattesatser-2013.html?id=704216

kostnadene ved bytte av eiere i et eiendomsselskap. Erverv av et eiendomsselskap representerer noen ulemper for eiendomsutvikler, gjennom at gjeldende avskrivningsgrunnlag videreføres på eiendommen, og man ikke får oppskrevet avskrivningsgrunnlaget til virkelig verdi (Deloitte, u.å.). Dette løses ofte gjennom kompensasjon av kjøpesummen beregnet ut fra eiendommens nåverdi og et avtalt avskrivningsgrunnlag. Andre undersøkelser som eiendomsutvikler bør gjøre før kjøp av et eiendomsselskap er å kontrollere om eiendommen er tilknyttet noen historisk risiko. Dersom selskapet på et tidspunkt har hatt ansatte kan det ligge en latent risiko tilknyttet pensjonsordninger eller det kan ligge en risiko tilknyttet ubetalte skatte- og avgiftskrav til det offentlige (Deloitte, u.å.). Mange av disse risikoene kan avdekkes gjennom for eksempel en grundig due diligence.

8.3. Merverdiavgift

Etter lov om merverdiavgift av 19.juni 2009 nr. 58 (merverdiavgiftsloven (mval.)) er i utgangspunktet all omsetning av varer og tjenester merverdiavgiftspliktige. Omsetning og utleie av fast eiendom er fritatt, jf. mval. § 3-11. Kjøper av et eiendomsselskap bør kjenne til risikoen ved å bli påført en justeringsforpliktelse for tidligere fradragsført MVA, dersom man etter kjøpet endrer momspliktig bruk av bygget (PWC, 2010). Det er i hovedsak ved kjøp, salg og drift av næringseiendom at eiendomsutvikler må kjenne til bestemmelsene om merverdiavgift, og derfor er ikke dette utdypet videre i oppgaven.

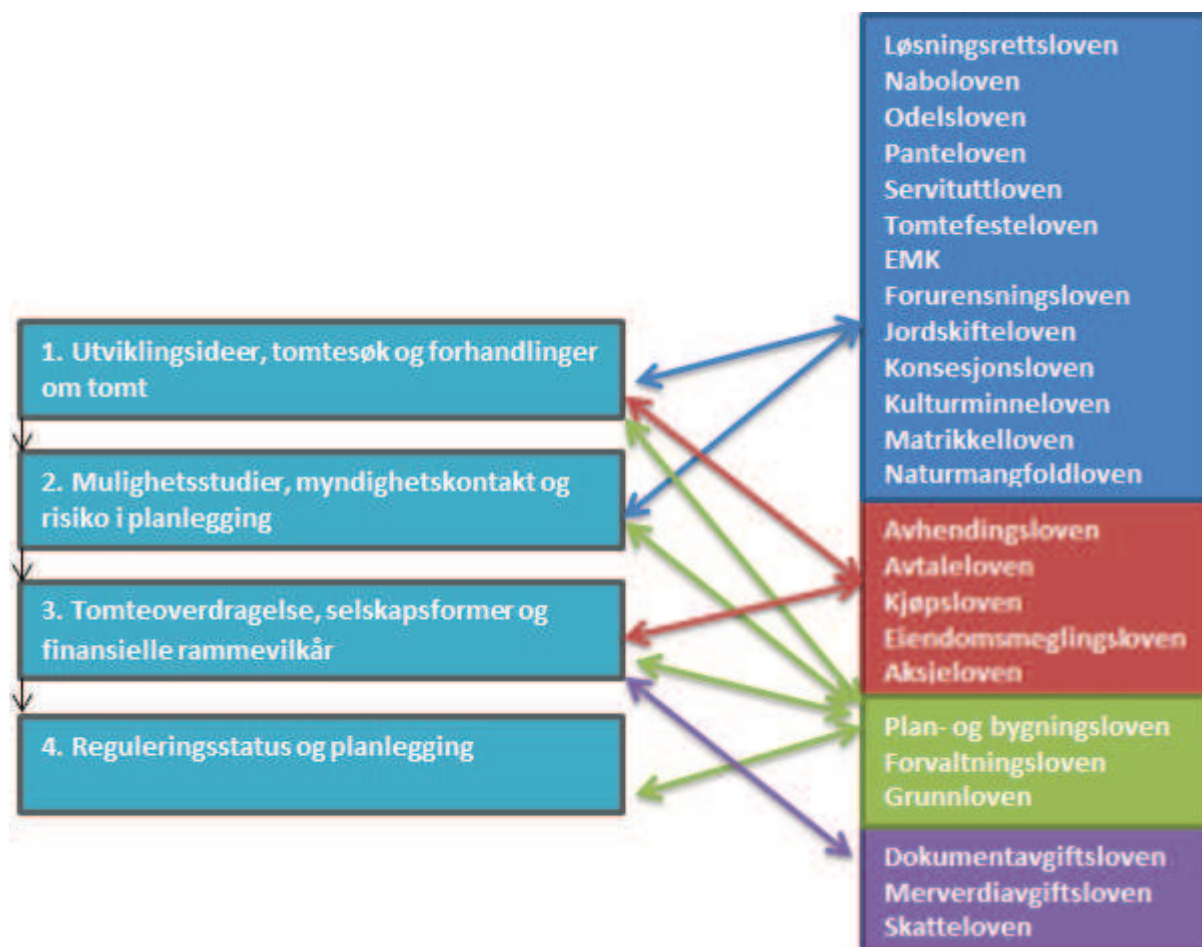
8.4. Dokumentavgift

Dokumentavgift reguleres av lov om dokumentavgift av 12.desember 1975 nr. 59, heretter kalt dokumentavgiftsloven. Dokumentavgiftsloven i seg selv er lite detaljert, men gir Finansdepartementet fullmakt til å fastsette nærmere forskrifter, rundskriv eller vedtak. Gjeldende er forskrift om dokumentavgift av 16.desember 1975 nr. 1. I tillegg vedtas det nytt dokumentavgiftsvedtak hvert år, i form av et rundskriv. Stortingets vedtak om dokumentavgift fra 1.januar 2013 (dokumentavgiftsvedtaket) fastslår at det skal betales dokumentavgift ved tinglysning av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom, herunder bygging på fremmed grunn og tilhørende festerett til tomt, jf. dokumentavgiftsvedtaket § 1 og dokumentavgiftsloven § 7. Dokumentavgiften skal belastes med 2,5 % av avgiftsgrunnlaget. Avgiftsgrunnlaget er salgsverdien av den faste eiendommen, jf. dokumentavgiftsloven § 7(1). I dokumentavgiftsvedtaket er det en rekke fritak fra dokumentavgiften, jf. § 2. Disse unntakene vil i ytterst få tilfeller komme til gode for eiendomsutvikler, og er ikke beskrevet nærmere. Som nevnt i kapittel 7.4.2., unngår mange eiendomsutviklere dokumentavgift ved såkalt in-blanco-skjøter og utsatt overskjøting av hjemmelen. Kjøp av eiendomsselskap er fritatt fra dokumentavgiften, da det ikke blir foretatt noen hjemmelsovergang, og det kun er aksjene/selskapsandelene som skifter eier.

9. Drøftelse

9.1. Hvilke lover og juridiske problemstillinger må eiendomsutvikler håndtere i tidligfasen?

Gjennom arbeid med oppgaven har det kommet klart frem at det er et vidt juridisk landskap innenfor eiendomsutvikling. Som eiendomsutvikler må man håndtere både privatrettslige og offentligrettslige forhold gjennom hele tidligfasen. I denne oppgaven har jeg valgt å belyse de viktigste juridiske bestemmelsene som kan påvirke tidligfasen, hvor mange av lovene og bestemmelsene ikke vil være like aktuelle ved enhver utbygging da hvert prosjekt er unikt.

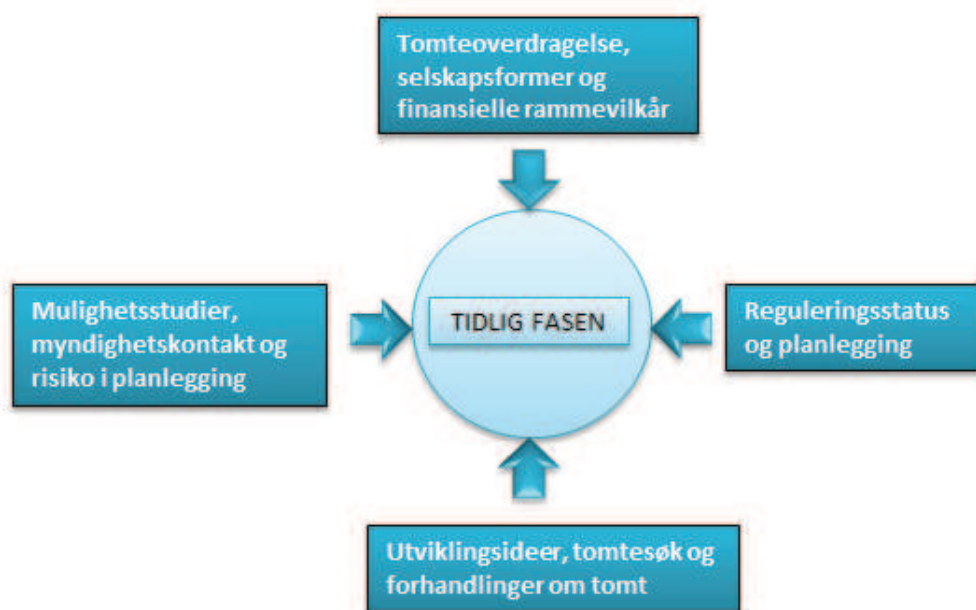


Figur 9: Sekvensmodellens tidligfase og fasenes viktigste lover (Kilde: Røsnes og Kristoffersen, 2010; Egen fremstilling)

I figur 9 har jeg trukket linjer mellom tidligfasen i sekvensmodellen og de lovene som er beskrevet i oppgaven. Som beskrevet tidligere kan ikke fasene i sekvensmodellen anses som rigide, og mange av enkeltoppgavene i tidligfasen utføres parallelt. I realiteten vil de ulike fasene variere fra prosjekt til prosjekt. Likevel kan sekvensmodellen gi en oversikt over hvor vanskelig det juridiske landskapet er. Figuren over viser i hvilken fase de ulike lovene er mest aktuelle, og kan medføre størst risiko. Ofte kan eiendomsutvikler oppleve at prosessen går et skritt frem og to tilbake, og utvikler må dermed

håndtere flere av disse fasene og lovene parallelt gjennom hele tidligfasen. Dette understreker det juridiske landskapet som et stort risikomoment og en fallgrube dersom utvikler ikke håndterer dette riktig.

Gjennom oppgaven har jeg belyst en rekke lover som er viktige for å redusere risiko i tidligfasen. Som figur 9 viser, kan mange av lovene knyttes til flere av fasene i sekvensmodellen. Dette understreker at tidligfasen i eiendomsutvikling ikke alltid er så lineær som sekvensmodellen antyder. På bakgrunn av dette valgte jeg i kapittel 2.3 å fremstille tidligfasen som en sirkulær prosess, hvor de ulike undersøkelsene, vurderingene og risikoavklaringene utføres mer parallelt. Tidligfasen kan dermed ses på som en mer sirkulær prosess, se figur 10.

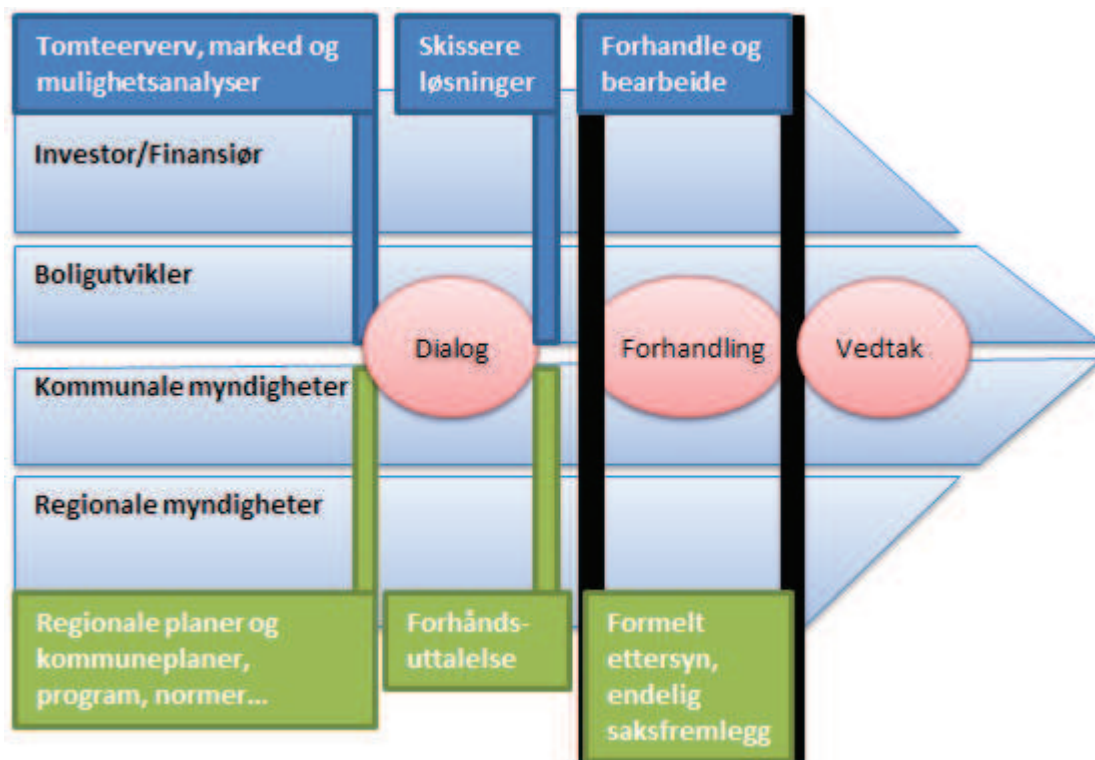


Figur 10: Egen fremstilling av tidligfasen i eiendomsutvikling med utgangspunkt i sekvensmodellen til Røsnes og Kristoffersen fra 2010. (Kilde: Egen fremstilling)

Mange av lovene beskrevet i oppgaven kan medføre både økt tidsbruk og innebærer en stor økonomisk risiko. Dersom eiendomsutvikler ikke kjenner til for eksempel servitutter, forurensning i grunn eller rødlistede dyr/plantearter kan dette medføre økonomiske konsekvenser eller stanse det planlagte prosjektet. Naboer, pressgrupper, rettighetshavere og offentlige myndigheter kan påvirke planer og utfallet av en utvikling. Med andre ord – en god håndtering av det juridiske landskapet kan redusere risiko, usikkerhet og konsekvenser.

Jeg opplever at reguleringsrisiko er en av de største risikotypene ved utvikling av eiendom. Gjennom arbeidene med denne oppgaven har det vist seg at plan- og bygningsloven er en overordnet og tungtveiende lov. Plan- og bygningsloven i tillegg er en prosesslov, og omhandler både bruk og vern av arealer. Som nevnt tidligere innebærer en prosesslov ulike ansvar, roller og fordeling av oppgaver

mellom offentlige organer og private. Loven gir de offentlige organene handlingsrom og er et prosessuelt rammeverk for drøfting, samordning og medvirkning i planleggingen i landet. Plan- og bygningsloven har egne bestemmelser om hvem som kan ta beslutninger, hvilken informasjon som må være klarlagt og hvem som har innsikts-, innsigelses- og uttalelsesmulighet. Sammen med offentlige myndigheter har den enkelte borger, herunder eiendomsutvikler, mulighet til å komme med innspill og hevde sine interesser. Loven inneholder et vidt spekter av juridiske bestemmelser som utvikler møter gjennom hele tidligfasen, som blant annet bestemmelser innenfor saksbehandling, vilkår og arealplaner. I denne oppgaven har jeg bare belyst en liten del av plan- og bygningsloven. Dersom man jobber aktivt innenfor eiendomsutvikling vil man være tjent med å kjenne til blant annet statlige- og regionale planer, samt byggesaksdelen i loven i tillegg til de bestemmelsene som er beskrevet i denne oppgaven.



Figur 11: Skjematisk fremstilling av reguleringsprosessen som viser aktørtyper, oppgaver og formelle milepæler. (Kilde: Nordahl, 2006)

Figur 11 illustrer reguleringsprosessen som en samhandling mellom kommune og eiendomsutvikler, som interaksjonen mellom sfærer (Nordahl, 2010). Her vises den komplekse samhandlingen og hvordan offentlige og private interesser møtes for å avklare rammer for et utviklingsprosjekt. Eiendomsutvikler er styrt av offentligrettslige planer, som i utgangspunktet ikke hensyntar det aktuelle prosjektets planer. Figur 11 hvordan eiendomsutvikler må forholde seg til kommune og regionale myndigheter på den ene siden, og eventuelle investorer eller selskapets styre på den andre siden. God kommunikasjon og «lobbyvirksomhet» med offentlige myndigheter gi prosjektet en bedre

gjennomføringsgrad. Gjennom god dialog og samhandling tidlig i prosessen kan gi oversikt over hvordan kommunen ser for seg utviklingen av ulike områder, og tilrettelegge prosjektplaner etter dette. Samhandlingen starter normalt i lang tid før den formelle saksbehandlingen igangsettes. I det planene sendes inn til kommunen for behandling, er den formelle prosessen i gang. Kommunen vil først på dette tidspunktet ta stilling til det innsendte planforslaget, og eventuelt sende det ut til høring og offentlig ettersyn. Når planen er behandlet i kommunen, fattes vedtak og «dommen» faller for eiendomsutvikler. Utfallet av vedtaket kan få flere konsekvenser for prosjektet, hvor ytterpunktene er betydelig verdiøkning eller drastisk verdifall på eiendommen. Dette understreker at plan- og bygningsloven er en tungtveiende lov. Uansett om utvikling har håndtert alle de andre lovene og juridiske planene riktig, vil utfallet av offentlige planer være utslagsgivende for prosjektets fremtid og mulig økonomiske vinning.

Figur 11 beskriver eiendomsutviklers behov for samhandling og koordinering av ulike faser og arbeidsoppgaver. Eiendomsutvikler på sin side vektlegger behovet for business og økonomiske vinning, mens offentlige myndigheter fokuserer på samfunnsutvikling, helhetlig tenkning og samordning. Et forsøk på at samordne innsigelsesordningen til planer, ble beskrevet i kapittel 3.2.3. Dette viser hvordan offentlige organer har fokus på de materielle bestemmelsene og samordningsløsninger. På den andre siden har de offentlige organene liten oversikt over hvor kompliserte de privatrettslige problemstillingene kan være. Kompleksiteten av forholdet mellom privatrett og offentlig rett kan gi store utfordringer til eiendomsutvikler.

I tillegg vil eiendomsutvikler oppleve at de ulike kommunene kan opptre veldig forskjellig i saksbehandlingen. Det som enkelt godkjennes i en kommune, kan være umulig i en annen. Dette har sammenheng med hvordan kommunen ser for seg utviklingen av kommunens arealer, kommuneplaner, fremtidige planer og ikke minst hvem som til enhver tid sitter med «makten» i den aktuelle kommunen. Lovenes skjønnsmessige bestemmelser kan også spille en avgjørende rolle for hvordan en kommune fatter en avgjørelse. Ulik behandling fra kommune til kommune, kan gjøre eiendomsutviklingsprosessen vanskelig. En felles offentlig løsning på dette problemet kunne kanskje vært nærmere fastsatte bestemmelser om saksbehandling og avklaring i lovenes skjønnsmessige bestemmelser, for å gi eiendomsutviklerne større forutsigbarhet i utviklingsprosessen. En annen løsning kunne vært en statlig samordning, gjennom eksempelvis å samle plan- og bygningsloven under et departement.

Privatrettslige problemstillinger kommer ikke frem av modellen i figur 11. I tillegg til offentligrettslige problemstillinger og kommunal behandling må eiendomsutvikler håndtere forhold som heftelser på eiendommen, odel, festeavtaler og kompliserte naboforhold. Risiko kan reduseres ved grundige

undersøkelser og god kontakt med berørte parter. Privatrettslige heftelser og utfordringer løses gjerne gjennom avtaler med de berørte partene. Eiendomsutvikler kan eksempelvis inngå avtaler med hvor de kjøper en del av en tomt eller sletter en servitutt mot kompensasjon.

Boligmeldingen for 2013, «Byggje – bu – leve, Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar», ble lagt frem 8.mars 2013. I boligmeldingen vektlegger regjeringen at det skal bygges boliger for alle i gode bomiljøer gjennom;

- Trygg etablering i eid og leid bolig
- Boforhold som fremmer velferd og deltakelse
- Godt utformet, sikre, energieffektive og sunne bygg
- Bedre og mer effektive byggeprosesser³⁰

En sentral problemstilling som vektlegges i boligmeldingen er behovet for flere boliger i landet.

Likevel fokuseres det lite på eiendomsutviklers rolle og hvordan de skal kunne dekke dette boligbehovet. Hvordan offentlige organer, saksbehandling og kompliserte privatrettslige forhold kompliserer utviklingsprosessen burde kanskje bli en sentral del av debatten. Problemstillinger av privatrettslig karakter kan forsinke eller stoppe utviklingen, uten at dette vektlegges som et tema fra offentlige organer eller gjennom den nyeste boligmeldingen. Siden det i hovedsak er de private aktørene som må ta mye av ansvaret for utviklingen av landet, kan det stilles kritiske spørsmål til om myndighetene faktisk kjenner til hvor komplisert en utviklingsprosess faktisk kan være.

Boligmeldingen har lovnader om enklere prosess med hensyn til kommunenes arealplaner, enklere og bedre byggesaksbehandling, at kommunene må regulere flere boligtomter, og at fylker og kommuner skal samarbeide om å skaffe tomter.³¹ Samtidig uttales det at regjeringen skal iverksette tiltak som setter fart på boligbyggingen og gjør byggesaksprosessene enklere. I tillegg er forsøket med endringer av innsigelsesordningen til planer iverksatt tidligere i år. Boligmeldingen er lite konkret på en del områder og svarer for eksempel ikke på om det offentlige selv skal ta ansvar for en del av boligutviklingen eller om offentlige myndigheter ser for seg nødvendige endringer av byggesaksforskrifter. Boligmeldingen vektlegger også at regjeringen skal utarbeide statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging for å bedre boligplanleggingen i og rundt de store byene. Dette kan være et viktig grep i forhold til eiendomsutvikling. Gjennom eksempelvis tilrettelagt infrastruktur og samferdsel kan mulighetene for utvikling være større og kostnadsbilde bli mindre for eiendomsutvikler.

³⁰ http://www.husbanken.no/bibliotek/bib_boligpolitikk/boligmeldingen-byggje-bu-leve/

³¹ <http://www.dn.no/forsiden/politikkSamfunn/article2577256.ece>

Myndighetene har overlatt store deler av boligforsyningen til markedet, uten og helt forstå hvilke oppgaver de faktisk har pålagt dem å løse. Det er mange kompliserende oppgaver som må settes i sammenheng med ønsket boligutvikling og markedslogikk. Kunne eiendomsutvikler investert i et forutsigbart landskap under optimale konkurranse forhold med optimal informasjon hadde utviklingsprosessen vært en «lek». Dessverre fungerer det ikke slik i virkeligheten. Man kan for eksempel stille spørsmålet om hvem i den offentlige debatten som har sett for seg etteroppgjør etter odelensloven som et mulig risikomoment for eiendomsutvikler – sannsynligvis ingen. Dette er et felt som i den offentlige debatten ligger så langt ute på sidelinjen at det sannsynligvis aldri vil bli nevnt, men likevel kan dette medføre risiko og økonomiske konsekvenser for eiendomsutvikler.

Det er vanskelig å komme med en anbefaling til hvordan eiendomsutviklingsprosessen kunne forenkles. Gjennom oppgaven har jeg belyst hvor sammensatt utviklingsprosessen kan være, og dette kun gjennom å belyse lover og juridiske bestemmelser. I tillegg til dette må eiendomsutvikler håndtere en rekke andre forhold som økonomiske kalkyler og analyser, avkastningskrav porteføljestrategier, langsiktig tenkning og fremdriftsplaner, endringer i markedet og ulike samarbeidspartnere for å nevne noe. Noen vil kanskje tenke at en større offentlig styring av hele eiendomsutviklingsprosessen, herunder de privatrettslige forholdene, kunne forbedre gjennomføringsevnen til prosjektet. På en side kan det antas at dette faktisk stemmer, men likevel vil ikke dette nødvendigvis være en heldig løsning. Dette vil stille enormt store krav til kompetanse hos de ulike offentlige organene, samtidig som det krever en stor oversikt og samordning. Privatrettslige avtaler er et komplisert felt, og gjennom offentlig styring ville behandling og avgjørelser endt med et dårligere resultat, enn når private parter blir enige på egenhånd. Man kan jo tenke at regulering av arealer ville vært nok, men dessverre så fjerner ikke dette alle de privatrettslige problemstillingene knyttet til eksempelvis servitutter, kompliserte naboforhold eller en avtale om kjøp.

Et eksempel på hvordan offentlige organer har overtatt noe av styringen over privatrettslige avtaler er gjennom fastsettelse av tomtegrenser. I flere kommuner ser man at reguleringsplanen «fastsetter» nye grenser, og legger restriksjoner på ny utvikling. Det hjelper ikke da at eiendomsutvikler har inngått en privatrettslig avtale om eksempelvis å slå sammen to eiendommer for boligutvikling. Som beskrevet i kapittel 5.9, er det tilslutt de offentlige myndighetene som gjennom lovgivningen avgjør om en slik sammenslåing skal godkjennes eller ikke.

Ikke bare skal utvikler kjenne til saksgangen og økonomiske problemstillinger, men også alle lover og juridiske bestemmelser som kan medføre en risiko til prosjektet. Det er tydelig at eiendomsutvikling krever både erfaring og bred kompetanse. Mange løser dette gjennom ansatte med ulik bakgrunn, eller å hente inn ekstern fagkompetanse. Meningen med denne oppgaven er ikke å skremme folk fra

å drive med eiendomsutvikling, men belyse noen av de potensielle fallgruvene. God kjennskap til prosessen og grundig arbeid – gjør at mange av oppgavens risikoaspekter sjelden vil bli aktuelle.

Eiendomsutvikling er en komplisert prosess, som avhenger av et sammensatt system av lover og bestemmelser. Som oppgaven og kapittelet antyder, er ikke systemet optimalt for utvikling.

Eiendomsutvikler må forholde seg til mange ulike parter, samtidig som lovene regulerer hvordan man skal opptre. En utfordring er å få tilrettelagt systemene slik at utviklingsprosessen blir enklere. Gjennom en større samordning og bedre kommunikasjon med de ansvarlige for utbyggingen av landet, kunne kanskje systemet blitt enklere å forholde seg til og inneholdt færre risikoaspekter for eiendomsutvikler.

9.2. Eiendomsutviklers offentlig- og privatrettslige problemstillinger

I denne oppgaven har jeg prøvd å trekke frem de lovene og juridiske bestemmelsene som har størst innvirkning på eiendomsutviklingsprosessen og som er viktige å kjenne til for en eiendomsutvikler. Gjennom med oppgaven har jeg avdekket at eiendomsutvikler styres av både av offentlig rett og privatrett, og må gjennom hele prosessen forholde seg til borgerne som naboer, berettigede, bortfestere, odelsberettigede og andre berørte parter på den ene siden, og offentlig forvaltning som kommunen, Fylkesmannen og domstolene på den andre siden. I skjæringspunktet mellom offentlig rett og privatrett kan det oppstå spørsmål om hvilken gjennomslagskraft det offentlige har på privatrettslige avtaler.

I tidligfasen står utvikler overfor mange ulike lover og juridiske bestemmelser. I tillegg til alle lover og bestemmelser eiendomsutvikler bør kjenne til, er mange av lovene overlappende, lovene tillegges ulikt vekt og har gjerne skjønnsmessige juridiske bestemmelser som tolkes i hver enkelt sak. Uten erfaring kan lovverket være et stort og uoversiktlig område å sette seg inn i, i tillegg til alle andre problemstillinger og risikoer knyttet til tidligfasen.

Offentlig rett kan bety stor usikkerhet for eiendomsutvikler. Hvordan for eksempel kommunen opptrer i en reguleringssak kan variere fra gang til gang, og plan- og bygningsloven har mange skjønnsmessige bestemmelser. Selv om det offentlige er bundet av legalitetsprinsippet, vil overordnede planer og fremtidige planer i kommunen gjøre at utvikler ikke får regulert en eiendom slik som forventet. Alle interesser og lover skal ses i sammenheng, avveies mot hverandre og det skal gjøres vurderinger ut fra et langsiktig og allsidig perspektiv. Rammene for hvordan det offentlige skal opptre finner man i lovverket, og i forskjellige tillatelser som beror på avtaler, skjønn, vedtak og/eller rettspraksis.

I den offentlige retten er det et sett av lover og regler som griper inn i hverandre. Eiendomsutvikler kan oppleve noe manglende samordning og helhetssyn hos de ulike sektorene. Det er mange som har beslutningsmyndighet, og eiendomsutvikler må forholde seg til både statsforvaltningen, kommunen, samt virksomheter og forvaltningsorganer som vegvesenet, jernbanelinjen, byantikvaren og televerket.

Eiendomsutvikler kan gjennom den offentlige retten bli bundet av blant annet rekkefølgebestemmelser, midlertidige forbud eller utbyggingsavtaler. Ofte kan ikke eiendomsutvikler sette i gang med sine arbeider før kommunen har tilrettelagt for utbygging gjennom for eksempel infrastruktur, skoler eller barnehager. I et område med for liten skoledekning kan det være ulønnsomt for eiendomsutvikler å igangsette et prosjekt med familietilpassede boliger – før skoledekningen er utvidet. I tillegg kan utvikler risikere at kommunen båndlegger planene frem til skoletilbudet er utvidet.

Vedtak av politiske planer er tillagt de offentlige myndigheter hvor prosessen er detaljstyrt av lovene, mens avgjørelser og vedtak er skjønsmessige og mindre detaljstyrt i lovens bestemmelser. Gjennom oppgaven har jeg beskrevet hvordan skjønsmessige avgjørelser kan gjøre utfallet av en sak veldig ulikt. I tillegg vil saksbehandler, kommuneadministrasjon og politikerne ha mye å si for hvordan utfallet av for eksempel en privat initiert detaljregulering blir. God kommunikasjon, «lobbyvirksomhet», oversikt over kommunens fokusområder kan påvirke muligheten for å få gjennomslag for ønsket regulering.

Privatrettslige lover vektlegger forholdet mellom to eller flere personer. Som eiendomsutvikler vil dette si at man enten forholder seg til en grunneier, eller står som grunneier selv. Som grunneier må man forholde seg til eksempelvis bortfester, servitutthaver, naboer eller panthavere. Også i privatretten kan det dukke opp uforutsette hendelser som etteroppgjør etter odelsloven, heftelser på eiendommen eller kompliserte overdragelser hvor avtalen mellom partene kommer til kort.

Videre må eiendomsutvikler forholde seg til problemstillinger hvor privatretten møter offentlig rett. Dette er blant annet beskrevet i oppgaven gjennom Naturbetongdommen, hvor Høyesterett avgjorde at en strøksservitut skulle bli stående selv om ny reguleringsplan godkjente en annen utvikling av arealene. Et annet eksempel hvor privatretten møter den offentlige retten, er skillet mellom naboloven og plan- og bygningsloven. Selv om eiendomsutvikler har fått godkjennelse til utbygging av et område, kan likevel naboer komme med klage, slik som i Høyesterettsavgjørelsen Sandvika Gjestgiveri. Her ble utvikler pålagt å betale erstatning for påført støy.

Utbyggingsavtaler er et annet godt eksempel på hvor vanskelig skille det er mellom de to regelsettene. På den ene siden har plan- og bygningslovens kapittel 17 (om utbyggingsavtaler) bestemmelser som blant annet offentlig saksbehandling, høring og medvirkning. Samtidig er utbyggingsavtaler en privatrettslig avtale mellom kommune og eiendomsutvikler/grunneier hvor begrepene forutsigbarhet, forholdsmessighet og relevans er krav som skal være tilstede for at en slik avtale skal inngås.

I praksis ser man at utviklingen går mot at offentligrettslig lovgivning griper mer inn i de privatrettslige avtalene. Et eksempel på dette er en privatrettslig avtale om grenser mellom eiendommer, basert på kontraktsrett og avtaleloven. Selv om eiendomsutvikler har inngått en avtale om endring av tomtegrenser, kan det offentlige sette en stopper for gjennomføringen av avtalen. Både jordloven, matrikelloven og plan- og bygningsloven har offentligrettslige bestemmelser om oppmåling, deling, matrikulering og regulering, som kan «overstyre» den privatrettslige avtalen. Eksempelvis delingstillatelse gis i de tilfeller hvor de offentlige myndighetene (dvs. kommunen) finner at stor vekt av samfunnsinteressene taler for, samt hensynet til drifts- og miljømessige ulemper er ivarettatt (Bergsholm, 2011). Dette understreker igjen hvordan privatretten møter den offentlige retten, og at en privatrettslig avtale kan komme til kort dersom kommunen vurderer saken dit hen at eiendommen bør bevares slik den er i dag.

Man ser stadig oftere at det offentlige og det private samarbeider. Et eksempel på dette var utbyggingen av T-baneringen i Oslo, hvor utbygger stilte grunnen gratis til disposisjon mot at det ble bygget en T-banestasjon i området. Gjennom offentlig-privat samarbeid benyttes den offentlige retten på en ny måte, og aktørene bytter gjerne roller når det gjelder ansvar for eksempelvis veibygging, vannrensing og avfallshåndtering.

9.3. Avsluttende kommentarer

Gjennom arbeidet med denne oppgaven har det blitt tydelig at det juridiske landskapet innenfor eiendomsutvikling er av betydelig størrelse. Grunnet en vid problemstilling, har jeg fokusert på de lovene og juridiske bestemmelsene jeg mener har størst risiko og betydning for tidligfasen. Oppgaven viser at det er en rekke interessante problemstillinger det kunne vært lærerikt å dykke dypere ned i, knyttet til tidligfasen og det juridiske landskapet. Samtidig kunne det vært interessant med et dypdykk ned i hver enkelt lov, med tilhørende forarbeider og rettspraksis for å forstå enda mer av hva som er tanken bak de ulike lovbestemmelsene, og om lovgiver har hatt fokus på utbygging og eiendomsutviklers rolle. Om jeg skulle anbefale tema for senere oppgaver, måtte det bli å sette seg inn i en lov eller juridisk bestemmelse for å kartlegge risiko og konsekvenser for eiendomsutvikler

nærmere. En interessant vinkling hadde vært å intervju en rekke eiendomsutviklere for å finne ut hvordan de håndterer juridiske problemstillinger og risikoen knyttet til dette.

Mange av problemstillingene eiendomsutvikler arbeider mye med er knyttet til forskrifter som byggherreforskriften, TEK 10, SAK10 og ulike Norske Standarder. Selv om jeg har valgt å se bort ifra dette i denne oppgaven, kunne dette vært en videre fordykning av valgte problemstilling for å se helheten av utviklingsprosessen. Skulle oppgaven vært tatt et steg videre i utviklingsprosessen, ville problemstillinger knyttet til blant annet rammetillatelse, igangsettelsestillatelse og ferdigattest vært en naturlig fortsettelse.

10. Kilder

10.1. Lover

- 1884: Kongeriget Norges Grundlov, given i Rigsforsamlingen paa Eidsvold den 17de Mai 1814
- 1918: Lov om avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer av 31.mai 1918 nr. 4
- 1935: Lov om tinglysning av 7.juni 1935 nr.2
- 1950: Den europeiske menneskerettskonvensjonen artikkel 1. Roma 4.november 1950
- 1961: Lov om rettshøve mellom grannar av 16.juni 1961 nr.15
- 1967: Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 10.mars 1967
- 1968: Lov om særlege råderettar over framand eigedom av 29.november 1968
- 1974: Lov om odelsretten og åsetesretten av 28.juni 1974 nr. 58
- 1975: Lov om dokumentavgift av 12.desember 1975 nr. 59
- 1979: Lov om jordskifte o.a. av 21.desember 1979 nr. 27
- 1980: Lov om pant av 8.februar 1980
- 1981: Lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.mars 1981 nr. 6
- 1988: Lov om kjøp av 13. mai 1988 nr. 27
- 1992: Lov om avhending av fast eigedom av 3.juli 1992 nr. 93
- 1994: Lov om løysingsrettar av 9.desember 1994 nr. 64
- 1996: Lov om tomtefeste av 20.desember 1996 nr. 106 som trådte i kraft i 2002
- 1997: Lov om aksjeselskaper av 13.juni 1997 nr. 44
- 1999: Lov om skatt av formue og inntekt av 26. mars 1999 nr. 14
- 2003: Lov om burettslag av 6.juni 2003 nr. 39
- 2003: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. av 28.november 2003 nr. 98
- 2005: Lov om eigedomsregistrering av 17.juni 2005 nr. 101
- 2007: Lov om eiendomsmevling av 29.juni 2007 nr. 73
- 2008: Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.juni 2008 nr. 71
- 2009: Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 nr. 100
- 2009: Lov om merverdiavgift av 19.juni 2009 nr. 58
- 2012: Midlertidig lov om rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus av 14.desember 2012

10.2. Forskrifter og vedtak

- 1975: Forskrift om dokumentavgift. FOR-1975-12-16 nr. 1
- 2006: Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler. FOR 2006-04-20 nr. 453
- 2007: Forskrift om eiendomsmegling. FOR-2007-11-23 nr.1318
- 2009: Forskrift om konsekvensutredninger. FOR 2009-06-26 nr. 855
- 2013: Stortingsvedtak om særavgifter til statskassen for budsjettåret 2013. Dokumentavgift kap. 5565 post 70.

10.3. Forarbeider

- **Innstilling fra justiskomiteen om lov om løysingsrettar.** Innst. O. nr. 5 (1994-1995). Hentet fra: <http://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Innstillinger/Odelstinget/1994-1995/inno-199495-005/2/> (lest 15.03.13)
- **Justis- og politidepartementet, 1988-1989.** *Ot.prp. nr. 33 (1988-89). Om lov om endringer i lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven) mv. (Erstatningsansvar ved forurensningsskade).*
- **Kommunal- og regionaldepartementet, 2004-2005.** *Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) om endringer i plan- og bygningsloven.*

10.4. Rettspraksis

- Rt.2012 s.944
- Rt.2009 s. 661
- Rt.2008 s.362
- Rt.2007 s.1281
- Rt.2007 s.602
- Rt.2004 s.1971
- Rt.2003 s.1132
- Rt.1969 s.757
- Rt.1969 s.643
- Rt.1968 s.695
- Rt.1924 s.583
- LA-2006-34860

10.5. Litteratur

- **Aadland, B.** (2011). *Eiendomsgrenser og avtalefrihet*. Tidsskrift for eiendomsrett nr.3/2011 årgang 7. Oslo: Gyldendal Akademisk. s. 127-146.
- **Advokatfirmaet Wikborg, Rein & Co** (2010). *Direkte eller betinget kjøp. Eiendomsutvikling i tidlig fase*. Oslo: Senter for eiendomsfag. s. 130-144.
- **Barlindhaug, R. & Nordahl, B.** (2005). *Markedsstyrt boligbygging i Oslo-regionen i Barlindhaug R(red): Storbyens boligmarked: drivkrefter, rammebetingelser og handlingsvalg*. Oslo: Scandinavian Academic Press. 177s.
- **Bergsholm, E.** (2011). *Overdragelse av eiendom uten delingstillatelse etter jordloven § 12*. Lov og rett 2012 nr. 5. 13s.
- **Bergsåker, T.** (1995). *Eiendomshandel gjennom megler: Avtaleinngåelse og avtalebrudd*. 2.utgave. Oslo: Gyldendal Akademisk. 148s.
- **Bjaaland og Nielsen** (2009). *Eiendomsprosjekter – En praktisk juridisk håndbok*. Fagernes: Cappelen akademiske forlag. 270s.
- **Bugge, H.** (2009). *Lærebok i miljøforvaltningsrett*. 2.utgave. Oslo: Universitetsforlaget. 219s.
- **Bull og Winge** (2009). *Fast eiendoms rettsforhold – Kort og godt*. 2.opplag. Oslo: Universitetsforlaget. 160s.
- **Dagens Næringsliv** (2013). *Boligmeldingen: - Jeg klarer ikke se noen konkrete tiltak, 08.03.13*. Tilgjengelig fra: <http://www.dn.no/forsiden/politikkSamfunn/article2577256.ece> (lest 04.05.13)
- **Deloitte** (u.å). *Salg av eiendomsselskapet eller eiendommen*. Tilgjengelig fra: http://www.deloitte.com/view/no_no/bransjer/1bb72422241c6210VgnVCM200000bb42f00aRCRD.htm (lest 04.04.13)
- **Direktoratet for miljøforvaltning** (2009). *Handlingsplan for Klippeblåvinge. (Scolitantides orion)*. Tilgjengelig fra: http://www.dirnat.no/multimedia/44942/Handlingsplan_klippeblavinge_12_02_2010_pQZlu.pdf&contentdisposition=attachment (lest 22.04.13)
- **Eriksen, H. B.** (2011). *Risiko ved akkvisisjon av potensiell utviklingseiendom*. Masteroppgave. Ås: Universitetet for Miljø- og Biovitenskap. Institutt for landskapsplanlegging. 69s.
- **Fallan, E.** (2012). *Innføring i skatterett 2012-2013*. 17.utgave. Oslo: Gyldendal Akademisk. 276s.
- **Falkanger og Falkanger** (2007). *Tingsrett*. 6.utgave. Oslo: Universitetsforlaget. 798s.

- **Finansdepartementet** (2013). *Skattesatser 2013*. Tilgjengelig fra: http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/tema/skatter_og_avgifter/skattesatser-2013.html?id=704216 (lest 26.04.13)
- **Foreningen Næringsseiendom** (2011). *Planlegging, vern og utbygging. En introduksjon til plan- og bygningsloven. Revidert utgave 2011. Hefte 1. 2. opplag*. Oslo: Revisjonsgruppen. 83s.
- **Fylkesmannen i Oslo og Akershus** (2013). *Høringsuttalelse. Vestby kommune, kommunedelplan Vestby nord - offentlig ettersyn av konsekvensutredning for utvidelse av Skolt pukkverk og tillegg for IKEA på Delijordet, datert 31.01.13*. Tilgjengelig fra: <http://www.fylkesmannen.no/Documents/Dokument%20FMOA/Plan%20og%20bygg/H%c3%b8ringsuttalelse%20IKEA%20Vestby.pdf> (lest 05.04.13)
- **Graff, J.** (2010). *Transformasjon av sentrale byområder ut fra et vern versus byggingsperspektiv*. Masteroppgave. Ås: Universitetet for Miljø- og Biovitenskap. Institutt for landskapsplanlegging. 78s.
- **Johansen, J.A.** (2010). *Styring og verdsetting av risiko i tidligfasen i eiendomsutviklingsprosjekter*. Masteroppgave. Ås: Universitetet for Miljø- og Biovitenskap. Institutt for landskapsplanlegging. 90s.
- **Jusinfo** (u.å.). *Avtalelovens § 36*. Tilgjengelig fra: <http://jusinfo.no/index.php?site=default/721/839/908/909> (lest 17.03.13)
- **Kommunal- og regionaldepartementet** (2013). *Melding St. 17 (2012-2013). Byggje - bu – leve, Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar*. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/pages/38254403/PDFS/STM201220130017000DDDPDFS.pdf> (lest 04.05.13)
- **Kommunal- og regionaldepartementet** (u.å.). *Mer om utbyggingsavtaler*. Hentet fra: http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/tema/bolig-og_bygningspolitikk/byggesak/utbyggingsavtaler/mer_om_utbyggingsavtaler-2.html?id=85652 (lest 02.04.13)
- **Kommunal- og regionaldepartementet** (2002). *Rundskriv H-5/02. Juridiske spørsmål vedrørende utbyggingsavtaler i tilknytning til plan- og byggesaksbehandling mv. 04.12.2002*. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/rundskriv/2002/rundskriv-h-0502.html?id=109013> (lest 02.04.13)

- **Kommunal- og regionaldepartementet** (2006). *Veileder utbyggingsavtaler – mai 2006*. Tilgjengelig fra: http://www.regjeringen.no/Upload/KRD/Vedlegg/BOBY/Utbyggingsavtaler/281000-veileder_utbyggingsavtaler_bm2.pdf (lest 02.04.13)
- **Kristoffersen og Røsnes** (2010). *Introduksjon. Eiendomsutvikling i tidlig fase*. Oslo: Senter for eiendomsfag, s. 11-31.
- **Kristoffersen, Ø.** (2010). *Strategier for effektivt tomtesøk. Eiendomsutvikling i tidlig fase*. Oslo: Senter for eiendomsfag, s. 43-57.
- **Martinussen, R.** (2012). *Kjøpsrett*. 6.utgave. Oslo: Cappelen Damm. 277s.
- **Meel, B.** (2010). *Verdi- og risikovurdering av utviklingseiendom. Om bruk av forhåndskalkyler i verdifastsettelsen. Eiendomsutvikling i tidlig fase*. Oslo: Senter for eiendomsfag, s. 78-95.
- **Miljøverndepartementet** (u.å.). *§ 12-7. Bestemmelser i reguleringsplan*. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2009/ny-versjon-lovkommentar-til-plandelen-i/kapittel-12-reguleringsplan/-12-7-bestemmelser-i-reguleringsplan.html?id=556809> (lest 24.03.13)
- **Miljøverndepartementet ved Solhjell** (2013). *Brev til fylkesmenn og fylkeskommunene 28.02.13 - Forsøk med samordning av statlige innsigelser til kommunale planer*. Tilgjengelig fra: http://www.regjeringen.no/upload/MD/2013/statlige_innsigelser.pdf (lest 23.03.13)
- **Miljøverndepartementet** (2011). *Brev til fylkesmennene 11.10.11- Naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven - krav til saksbehandling, dokumentasjon og vurderinger i plansaker og andre enkeltsaker*. Tilgjengelig fra: http://www.regjeringen.no/upload/MD/2011/vedlegg/brev/brev_naturmangfoldloven_plan.pdf og http://www.regjeringen.no/upload/MD/2011/vedlegg/brev/brev_naturmangfoldloven_plan_vedlegg.pdf (lest 23.03.13)
- **Miljøverndepartementet** (2009). *Lovkommentar til plandelen i ny plan- og bygningslov - og nytt i forbindelse med iverksetting av loven. § 11-8 Hensynssoner*. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2009/ny-versjon-lovkommentar-til-plandelen-i/kapittel-11-kommuneplan/-11-8-hensynssoner.html?id=556790> (lest 23.03.13)
- **Miljøverndepartementet** (2012). *Veileder – Konsekvensutredninger – kommuneplanens arealdel*. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2012/t-1493-konsekvensutredning-av-arealdelen.html?id=699310> (lest 17.03.13)

- **Miljøverndepartementet** (2009). *Planlegging etter plan- og bygningsloven*. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/upload/MD/Vedlegg/Veiledninger%20og%20brosjyrer/T-1476.pdf> (lest 06.03.13)
- **Miljøverndepartementet** (u.å.). *Veileder – Kommuneplanens arealdel. Utarbeiding og innhold*. Tilgjengelig fra fra: http://www.regjeringen.no/pages/37605189/kommuneplanens_arealdel.pdf (lest 07.03.13)
- **Nordahl, B.** (2006). *Deciding on Development – Collaboration between markets and local governments*. Doktoravhandling Trondheim: NTNU – Norsk teknisk-naturvitenskapelige universitet. 367s.
- **Nordahl, B.** (2010). *Reguleringsrisiko og risikoprofil. Eiendomsutvikling i tidlig fase*. Oslo: Senter for eiendomsfag. s. 108-129.
- **Nordahl, B.** (2012). *5. Kommunens rolle i boligforsyningen – perspektiver og praksis. Boligmarked og boligpolitikk*. Red. Nordahl. Oslo/Trondheim: Akademika Forlag.
- **Nærings- og handelsdepartementet** (2002). *St.meld.nr. 13 (2001-2002). Fremtidig organisering av tinglysning i fast eiendom*. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/jd/dok/regpubl/stmeld/20012002/stmeld-nr-13-2001-2002-.html?id=195390> (lest 15.03.13)
- **Pedersen m.fl.** (2010). *Plan- og bygningsrett*. 2.utgave. Oslo: Universitetsforlaget. 500s.
- **Peiser, R.**, 2003. *Professional real estate development: the uli guide to the business*. 2.utgave. Washington D.C.: Urban Land Institute. 414s.
- **Ramsjord og Røsnes.** (2011). *Jordskifterettens rolle ved deling og registrering av eiendom ved urbant jordskifte*. Vitenskapelig bedømt (refereed) artikkel. P4-2011.book. Tilgjengelig fra: http://kongress2012.njfk.no/wp-content/uploads/2012/09/KP4-2011_Ramsjord-Rosnes.pdf (lest 19.04.13)
- **Ratcliff, Stubbs, and Keeping.** (2001). *Urban Planning and Real Estate Development*. London: Taylor and Francis. 696s.
- **Revisjons- og rådgivingselskapet PricewaterhouseCoopers AS (PWC)** (2010). *Merverdiavgift (MVA) ved kjøp, salg og drift av næringsseiendom. Eiendomsutvikling i tidlig fase*. Oslo: Senter for eiendomsfag. s. 152-159.
- **Statsbygg** (u.å.). *Opprydding av forurensninger*. Tilgjengelig fra: <http://www.statsbygg.no/Utviklingsprosjekter/Fornebu/Opprydding-av-forurensninger/> (lest 03.05.13)

- **Vangen, S. L.** (2009). *Hva er reguleringsrisiko for eiendomsutviklere? En oppgave basert på intervju av utviklere i Oslo-området*. Masteroppgave. Ås: Universitetet for Miljø- og Biovitenskap. Institutt for landskapsplanlegging. 80s.
- **Vestby kommune** (2013). *Møte i Formannskapet mandag 4. mars*. Tilgjengelig fra: <http://www.vestby.kommune.no/moete-i-formannskapet-mandag-4-mars.5173490-75201.html> (lest 05.04.13)
- **Weng, J.** (2012). *Risikohåndtering i eiendomsutviklingsprosjekters tidlige fase*. Masteroppgave. Ås: Universitetet for Miljø- og Biovitenskap. Institutt for landskapsplanlegging. 94s.
- **Østfold Bland** (2013). *Ødbehr ble ikke enig med Fylkesmannen 23.04.13*. Tilgjengelig fra: <http://www.oblad.no/nyheter/odbehr-ble-ikke-enige-med-fylkesmannen-1.7858559> (lest 28.04.13)