



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2022 30 stp**  
Fakultet for landskap og samfunn

# **Eiendomsforholds påvirkning på transformasjonskostander ved konsolidering – en casestudie**

**Mats Hagtvedt Dammen**  
Master i Eiendomsutvikling

## Forord

Denne masteroppgaven markerer slutten på mitt studie innen eiendomsutvikling ved Institutt for landskap og samfunn, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Masteroppgaven utgjør 30 studiepoeng. Prosessen frem mot sluttresultat har vært svært lærerikt og spennende, men også til tider frustrerende og vanskelig.

Nå som arbeidet med oppgaven har kommet til veis ende ønsker jeg først og fremst å rette en stor takk til min veileder Mats Viktor Levin. Jeg gikk inn i et nokså ukjent farvann, hvor lite av eiendomsteorien har vært gjennomgått i løpet av mine to studieår. Mats har som veileder kommet med uvurderlige innspill, konstruktive tilbakemeldinger og råd om videre arbeid. Din faglige ekspertise har for min del vært helt essensiell for å drive arbeidet fremover. Utover det faglige har du også kommet med støttende ord og beroliget meg under hele prosessen, så tusen takk for alt!

Jeg ønsker også å rette en stor takk til en forståelsesfull samboer som har holdt ut med en stresset student i ikke alltid like godt humør, samt mine foreldre for å stille med arbeidsrom og middager i den hektiske sluttfasen.

Oslo, 16. mai 2022

---

Mats Hagtvedt Dammen

## Sammendrag

Denne oppgaven tar for seg eiendomsforholdene ved tre konsolideringsprosjekter i Oslo, og hvilken påvirkning de kan ha hatt på arealbruksendringer på de utvalgte prosjektene. To av prosjektene er gjennomført og ferdigstilt med tanke på utvikling, mens det tredje prosjektet ikke er gjennomført. Formålet med oppgaven er å identifisere og analysere eiendomsforhold på et gitt tidspunkt, og gjennom eiendomsforholdene drøfte hvilken betydning dette har hatt for endringer i området. For å kunne si noe om hvordan eiendomsforholdene har påvirket konsolidering tar jeg i bruk begrepet transaksjonskostnader, noe som har ført til følgende problemstilling:

### **I hvilken grad påvirker eksisterende eiendomsforhold transaksjonskostnader ved utvikling av konsolideringsprosjekter i Oslo?**

Den teoretiske antagelsen er at arealbruksendringer medfører transaksjonskostnader, og som «hjelp» for å identifisere mulige transaksjonskostnader som kan ha oppstått tar jeg i bruk variablene arealbruksavhengighet, beslutningsavhengighet og interessefragmentering.

## Abstract

This study discusses the influence “the concept of tenure” has on transaction costs on the urban development pattern consolidation in three specific projects of development in Oslo. “The concept of tenure” is a term used to indicate a state within a given geographical area or with consideration to a particular resource. To understand the concept more precisely it is divided into; 1) the structures of one or more properties, 2) the composition of owners and other rights holders, and 3) the various forms and types of rights. As an assistance to discussing the transaction costs, I have looked at what possible “dependencies” and “interest fragmentations” the “the concept of tenure” may have contributed to.

## Innholdsfortegnelse

Forord .....	i
Sammendrag .....	ii
Abstract .....	iii
Figurliste .....	vi
Kapittel 1. Innledning .....	1
1.1 Tematikk, bakgrunn og aktualitet .....	1
1.2 Problemstilling.....	2
1.3 Sentrale begreper .....	2
1.4 Metode .....	3
1.5 Avgrensninger.....	5
Kapittel 2. Teori .....	6
2.1 Innledning.....	6
2.2 Eiendomsrett og eiendomsforhold .....	6
2.3 Eiendomsteori og bymorfologi .....	8
2.4 Byutviklingsmønster .....	11
2.5 Institusjoner.....	13
2.6 Regimer .....	14
2.7 Transaksjonskostnader .....	16
2.8 Reguleringsstruktur .....	18
2.9 Modellbetraktning.....	19
Kapittel 3. Beskrivelse av Casene .....	26
3.1. Innledning.....	26
3.2 Kommuneplaner.....	27
3.3 Teatergatakvarartalet .....	28
3.3.1 Eiendomsforhold .....	30
3.3.2 Reguleringsstruktur .....	31
3.3.4 Plan- og byggesaksprosesser .....	32
3.4 Hammerfestgata.....	34
3.4.1 Eiendomsforhold .....	35
3.4.2 Reguleringsstruktur .....	36
3.4.3 Plan- og byggesaksprosesser .....	37
3.5 Dælenenggata .....	37
3.5.1 Eiendomsforhold .....	39
3.5.2 Reguleringsstruktur .....	39

3.5.3 Plan- og byggesaksprosesser .....	39
Kapittel 4. Analyse og drøftelse.....	41
4.1 Innledning.....	41
4.2 Hammerfestgata.....	41
4.3 Dælenenggata .....	43
4.4 Teatergatakvartalet .....	45
4.6 Sammenligninger.....	47
Kapittel 5: Avsluttende refleksjoner.....	48
Litteraturliste.....	49

## Figurliste

Figur 1: Relasjonen eiendomsforhold og arealbruk (Sevatdal, 1987, s. 89).....	9
Figur 2: Utbyggingsmønster for transformasjon, ekspansjon og konsolidering (Røsnes, 2014, s. 219)	11
Figur 3: Brukerregimer, "User rights regimes" (Buitelaar, 2003, s. 323).....	15
Figur 4: Brukerregimer med eiendomsforhold (eget arbeid - modifisert modell fra Buitelaar, 2003, s. 323).....	16
Figur 5: Modellskisse. Eiendomsforhold, reguleringsstruktur og transaksjonskostnader (modifisert modell hentet fra Korsvolla et al., 2004, s. 16) .....	19
Figur 6: Oversiktskart med alle casene og bydelene markert (egen fremstilling – kartgrunnlag: Oslo kommune, 2022) .....	26
Figur 7: Caseområde Teatergatakvarartalet (egen fremstilling – kartgrunnlag: Oslo kommune, 2022) .	29
Figur 8: Utsnitt av gjeldende regulering i 2020 hvor reguleringsplan s-2441 fortsatt gjør seg gjeldende for caseområdet (Hentet fra Oslo kommune, 2020, s. 15) .....	32
Figur 9: Utsnitt av plankart for s-5122 (hentet fra Oslo kommune, 2021b) .....	34
Figur 10: Caseområde Hammerfestgata hvor grunneiendom som er aktuell for caset er markert (egen fremstilling – kartgrunnlag: Oslo kommune, 2022) .....	35
Figur 11: Utsnitt av vedtatt reguleringskart S-3026 (Hentet fra Oslo kommune, 1988).....	36
Figur 12: Caseområde Dælenenggata hvor grunneiendom etter fradelingen er markert i rødt. De blå linjene markerer grunneiendom før fradeling (egen fremstilling – kartgrunnlag: Oslo kommune, 2022) .....	38
Figur 13: Reguleringskart s-4507 (hentet fra Oslo kommune, u.å.).....	40

# Kapittel 1. Innledning

## 1.1 Tematikk, bakgrunn og aktualitet

Den nasjonale arealplanleggingen frem til 1990-tallet bestod primært av å tilrettelegge for byutvidelse ved utbygging på arealer som var ubebygde og som lå utenfor datidens byggesoner. Dette ser vi blant annet eksempler på i etterkrigstiden i Oslo, hvor store jordbruksarealer ble ekspropriert, kjøpt eller på andre måter overført til kommunen. Eksempler på slike områder vil være store deler av utbyggingen rundt Østensjøvannet, som i stor grad vokste frem på arealer som Aker kommune hadde ervervet i første halvdel av 1900-tallet (Grønvold, 2018, s. 28). Da Aker og Oslo ble sammenslått etter 2. verdenskrig medførte det at Oslo kommune, som hadde byutvidelse til intensjon, var grunneier på mange hundre tusen kvadratmeter i den nye sammenslåtte kommunen. Av andre eksempler på utbygginger som fant sted på denne tiden har vi drabantbyene på Grorud og Lambertseter. Denne tendensen roet seg imidlertid noe på 1980-tallet (St.meld. nr. 31 (1992-93), 1992, s. 56), men det er først på tidlig 1990-tallet de nasjonale føringene markerer et tydelig skille i arealpolitikken i byene. I St.meld. nr. 31 (1992-93), «Regional planlegging og arealpolitikk», blir det lagt vekt på forhold som er viktige for en bærekraftig utvikling- og arealbruk under utformingen av arealpolitikken. Det presiseres blant annet at før nye områder tas i bruk bør bedre utnyttelse av allerede åpne utbyggingsområder, for eksempel gjennom fortetting, eventuell opprydding og gjenbruk av arealer vurderes (ibid., s. 59). Begrepet «fortetting» er i denne sammenheng svært sentralt, og i St.meld. nr. 31 (1992-93) (ibid., s. 71) definerer Miljøverndepartementet fortetting slik:

*Fortetting omfatter all byggevirkosomhet innenfor dagens tettstedsgrænse som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse.*

De nasjonale føringene dreide på denne tiden altså tydelig mot en arealbrukspolitikk med fokus på fortetting og transformasjon i byene, heller enn byutvidelse gjennom utbygging på jomfruelig mark. Denne arealbrukspolitikken er også noe som blir fulgt opp i St.meld. nr. 29 (1996-97), hvor hovedprinsippene om vern og bruk av arealer og et tettere utbyggingsmønster videreføres.

Dagens arealbrukspolitikk baserer seg på mye av de samme strategiene som ble utformet tidlig på 1990-tallet. I «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» presiseres det blant annet at «Det er viktig at det i enkelte tilfeller vurderes å legge til rette for fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområder tas i bruk, slik at jordbruksarealer og viktige natur- og friluftsområder ikke blir omdisponert når det finnes alternativer» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019, s. 22). Nasjonale føringer om en mer kompakt byutvikling har



altså vært førende arealbrukspolitik i tre tiår, og etter mitt syn er det lite som tyder på at dette vil endre seg i nærmeste fremtid.

For utbygging i urbane områder, og spesielt gjennom fortetting, er det knyttet andre utfordringer i forhold til utbygging av jomfruelig mark. Det gjelder blant annet i relasjon til eksisterende eiendomsforhold, noe som er temaet for denne oppgaven. For mens eiendommer på jomfruelig mark ofte kan kjennetegnes gjennom store arealer, få eiere og få heftelser på eiendommen, vil tilfellet ikke sjeldent være motsatt i urbane områder. Det er tidligere gjort flere studier på eiendomsforhold og utbygging i transformasjonsområdet (f.eks. Nord, 2008), som viser kompleksiteten eiendomsforholdene skaper. Det er likevel etter mitt syn få studier som har sett på betydningen av eiendomsforhold ved utbygging i konsolideringsprosjekter.

## 1.2 Problemstilling

Det er eiendomsforhold ved tre ulike konsolideringsprosjekter i Oslo som er temaet for denne oppgaven, hvor hensikten er å beskrive og analysere eiendomsforhold som kan antas å ha betydning for gjennomføring av arealbruksendringer. At eiendomsforhold påvirker arealbruksendringer må kunne sies å være et faktum, men i hvor stor grad vil variere ut ifra omfang og kompleksitet. Dette har ført frem til utforming av følgende problemstilling:

**I hvilken grad påvirker eksisterende eiendomsforhold transaksjonskostnader ved utvikling av konsolideringsprosjekter i Oslo?**

## 1.3 Sentrale begreper

### **Eiendom**

Med eiendom menes i denne oppgaven fast eiendom, dvs. at løsøre og immateriell eiendom, som f.eks. patent, varemerker, o.l., holdes utenfor. Videre begrenser jeg meg til fast eiendom som er undergitt privat eiendomsrett, herunder også eiendom som er i offentlig eie, og som typisk vil være en enhet med eget gårds- og bruksnummer (Falkanger & Falkanger, 2022, s. 84) Jeg begrenser imidlertid ikke oppgaven mot alle de eier- og bruksrettigheter over fast eiendom, slik som eiendomsrett, servitutter, festerett, leierett osv.

### **Eiendomsforhold**

Eiendomsforhold er et begrep som er helt sentralt i denne oppgaven. Eiendomsforholdene brukes til å betegne en tilstand innen et gitt geografisk område eller med hensyn til en bestemt ressurs. For å forstå begrepet mer presist, deles det opp i tre elementer bestående av; 1) *eiendomsstruktur*, 2) *eierstruktur* og 3) *rettighetsstruktur* (Sevatdal & Sky, 2003, s. 1).

## **Eiendomsrett**

Eiendomsretten beskrives gjerne som en rett til å råde rettslig og faktisk over ting eller fast eiendom så langt dette ikke er forbudt ved lov eller strider mot rettigheter som tilkommer andre.

Eiendomsretten har også en negativ side, ved at eieren kan hindre andre i å disponere og bruke tingen og eiendommen (Rt. 2011 s. 780 (Jæren Energi), i avsnitt 59).

## **Konsolidering**

Konsolidering i sammenheng med bytransformasjon er et utbyggingsmønster for hvordan bybygging strukturelt kan foregå. Ved denne typen utbygging beholdes de eksisterende fysiske strukturene som er i området, slik som veier, tomters fysiske avgrensning og bygninger, og vi kan således kalle det en form for oppgradering (Røsnes, 2014, s. 218).

## **Institusjoner**

Institusjoner er menneskeskapte rammer, regler eller samfunnsmessige arrangementer som styrer adferd. Institusjoner oppstår som nødvendige støtteapparat for menneskelig samhandling.

Eiendomsretten i seg selv og det offentlige sin lovbaserte rett til å gripe inn i denne ved regulering er institusjoner (Sevatdal & Sky, 2003, s. 38).

## **Transaksjoner**

*“legal action to increase (or take) control over property rights”* (Buitelaar, 2003, s. 24)

## **Transaksjonskostnader**

*“Transaction costs can be seen as all the costs around a transaction other than the production costs”* (fra Lai, 1994, s. 84, sitert i Buitelaar, 2003, s. 325)

## **1.4 Metode**

I dette kapitlet vil jeg gi en oversikt over den tilnærmingen til metode som jeg har valgt for oppgaven. Halvorsen (2008, s. 20) definerer metode som «læren om de verktøy en kan benytte for å samle inn informasjon», og utdyper videre at «metode er en systematisk måte å undersøke virkeligheten på». Gjennom en problemstilling har vi noe vi ønsker å undersøke, og for å få svar på problemstillingen er vi avhengige av å velge riktig metode.

Hovedskillet ved valg av undersøkelsesmetode går mellom innsamling av kvalitativ og kvantitativ data. Valg av undersøkelsesmetode vil avgjøre hvilken type data man får ut av undersøkelsen man gjør. Ved en kvantitativ metode vil dataene være målbare, dvs. i form av tall eller andre mengdetermer. Ved kvalitativ metode vil derimot dataene være ikke-tallfestbare egenskaper hos

undersøkelsesenheterne, og da gjerne foreligge i form av tekst (Halvorsen, 2008, s. 128). Jeg har i denne studien valgt en kvalitativ metode. Dette er gjort ut ifra hva som vil være best egnet for å undersøke problemstillingen jeg har formulert. Jeg er her interessert i å finne ut i hvilken grad en konkret egenskap i en konkret kontekst har blitt påvirket. Den konkrete konteksten her vil være utvikling av konsolideringsprosjekter i tre bestemte caseområder, og formålet med undersøkelsen er da å få et bilde av hvordan eiendomsforhold ved et avgrenset område har påvirket utviklingen i disse konkrete kontekstene. Et annet svært sentralt aspekt ved problemstillingen er begrepet transaksjonskostnader som ofte ikke vil være målbare, og derfor også være vanskelig å kvantifisere gjennom tall eller andre mengdetermer.

Som nevnte i avsnittet over har jeg valgt ut tre caseområder jeg skal undersøke. I case-studie har vi bare én eller noen få undersøkelsesenheter, hvor utvelgelsen skjer for analytiske formål og ikke med sikte på generalisering (Halvorsen, 2008, s. 105). Det er prosessene og resultatene i utviklingen av caseområde jeg ønsker å analysere, altså sekvenser av hendelser i det virkelige liv som har foregått over tid. Det at case-studier er opptatt av prosesser, det vil si hvordan noe forløper seg over tid (ibid.), gjør at case-studie som forskningsdesign egner seg godt i forhold til problemstillingen i denne oppgaven. Ved at jeg har valgt å studere mer enn én case gjør dette at jeg også har kunnet gjøre sammenligninger av likheter og ulikheter mellom casene.

Datainnsamlingen i oppgaven består av dokumentundersøkelser, som i hovedsak dreier seg om eiendomsinformasjon, informasjon om selskaper og plan- og byggesaksdokumenter. Dataene baserer seg derfor på allerede tilgjengelig informasjon. Deler av disse dataene, slik som eiendomsinformasjon fra kartverket vil ha som formål å informere om visse eiendomsforhold, noe som samsvarer med mine formål. For en stor del av dataene vil likevel formålet med utarbeidelsen av dokumentene være noe annet enn formålet jeg har, det vil altså være snakk om sekundærdata (Halvorsen, 2008, s. 115). Et eksempel på dette vil være et planinitiativ som har som formål å omregulere et areal, og ikke si noe om hvilke transaksjonskostnader dette kan ha medvirket til, noe som er viktig å ta i betraktning. Analysen er derfor gjennomført på grunnlag av de dokumentene jeg har gjennomgått og funnet relevante. Dette har vært et betydelig arbeid, hvor spesielt å finne relevant informasjon fra plan- og byggesaksdokumenter er svært tidkrevende.

Reliabilitet handler om i hvilken grad funnene som blir gjort kan gjentas eller eventuelt reproduseres av en annen forsker dersom vedkommende følger de samme prosedyrene som beskrevet av forskeren som har utført studien (Nord, 2008, s. 128). Med bakgrunn i at det kun er gjennomført dokumentundersøkelse, hvor alt av dokumenter er enkelt tilgjengelig, noe som taler for en høy

reliabilitet. Det må likevel nevnes at bruk av sekundærdata som nevnt i avsnittet over kan på sin side svekke reliabiliteten til oppgaven (Halvorsen, 2008, s. 115).

Validitet handler om dataene som er samlet inn er relevante for den problemstillingen vi arbeider med (ibid., s. 67). Med bakgrunn i at jeg kun har benyttet meg av dokumentundersøkelser som metode for innsamling av data vil dette kunne svekke validiteten i oppgaven. Gjennom å bruke flere datainnsamlingsmetoder (da gjerne intervjuer med nøkkelpersoner) kunne dette vært med å styrke validiteten. Jeg presiserer imidlertid underveis i drøftingen og analysen at det er mine tolkninger og antagelser som uttrykkes.

## 1.5 Avgrensninger

I prinsippet kan byutvidelse, eller fortetting ref. kapitel 1.1, strukturelt foregå på tre måter; ekspansjon, transformasjon eller konsolidering (Røsnes, 2014, s. 218). Gitt tiden til rådighet og rammene rundt en masteroppgave har jeg valgt å ta for meg den delen av urban transformasjon som benytter seg av utbyggingsmønsteret konsolidering.

Studier som omhandler eiendomsforhold kan kreve store mengder data; data som kan være tidkrevende å innhente og analysere. For transformasjons f.eks., som det blant annet er forsket mye på tidligere, omfatter dette som oftest et betydelig antall grunneiendommer, eiere og heftelser. Skulle jeg tatt for meg alle de tre utbyggingsmønstrene er jeg redd en del viktige data kunne blitt utelatt på grunn av tidsbegrensninger, og studien derfor i stor grad kunne oppleves som ufullstendig.

Foruten tiden jeg har hatt til rådighet vil også det økonomiske aspektet gjøre at jeg har valgt å sette denne avgrensningen. Som student er det begrenset hvor mye av min egen økonomi jeg ønsker å bruke på masteroppgaven. Svært mye av informasjonen vil være tilgjengelig kostnadsfritt, men det finnes også informasjon som er relevant for forskningen som på mange måter ligger bak en «betalingsmur», som tinglyste dokumenter og historisk grunnboksutskrift. For ymse opplysninger om et stort antall eiendommer ville dette beløpet kunne blitt nokså betydelig.

Jeg har heller ikke utført intervjuer av de ulike aktørene i denne studien. På grunn av manglende intervjuer har jeg ikke forutsetninger for å fange opp data om ikke-registrerte eiendomsforhold og eventuelle kontrakter som ikke er tinglyst. Jeg vil derfor omtale tidspunktet for kjøp som datoen hjemmelsoverføringen ble registrert med mindre annet er presisert. At jeg ikke har intervjuet de ulike aktørene innebærer også at jeg kun kan tolke intensjoner, sammenhenger og omstendighet omkring transaksjoner som er relevante i arealbruksbeslutninger ut ifra dokumenter som ligger tilgjengelig. På den andre siden er det rimelig å anta at visse prosesser og opplysninger vil være foretaksinterne, og fremstå som utilgjengelig for utenforstående. Et forbehold om at ikke alle

intensjoner, sammenhenger og omstendigheter ville nok derfor ligget der uansett, også med intervjuer, men da i mye mindre grad selvfølgelig.

## Kapittel 2. Teori

### 2.1 Innledning

Satt på spissen kan vi si at teorier om eiendomsforhold lar oss forstå gapet mellom intensjoner og utfall i bytransformasjon. Teoriene, som er utviklet i Korsvolla et al. (2004) og Sevatdal og Sky (2003), men som er lite anvendt i dagens forskning, tillater en slik forståelse ved å koble arealbruksendringer til arealbruk- og beslutningsavhengigheter og interessefragmentasjoner som avledes fra eiendomsforhold. Transaksjonskostnadene som oppstår ved å måtte håndtere slike forhold vil, ifølge teorien, være utslagsgivende for arealbruksendringene, herunder bytransformasjon. Denne sammenheng utdypes i de følgende underkapitlene.

### 2.2 Eiendomsrett og eiendomsforhold

Begrepet *fast eiendom* skal i denne oppgaven forstås i en juridisk sammenheng slik som Falkanger og Falkanger (2022) definerte det i kapittel 1.3. Fast eiendom omtales i flere av lovene våre, deriblant avhendingsloven § 1-1 (1), hvor det blant annet heter at; *Som fast eignedom vert rekna grunn og bygningar, og elles andre innretningar som er varig forbundne med grunnen*. Sagt med andre ord, grunnen og det som er varig forbundet med den, så som eventuelle planter og trær, bygningskonstruksjoner ol. Videre kan vi dele fast eiendom opp i ulike eiendomsobjekter. Matrikkelloven (2005) § 5 viser til fem ulike eiendomsobjekter som kan opprettes som egne matrikkelenheter; *grunneiendom, anleggseiendom, eierseksjon, jordsameie og festegrunn*. I sammenheng med eiendomsforhold, og da spesielt rettighetsstrukturen, er det viktig at vi skiller mellom de ulike matrikkelenhetene, slik som f.eks. grunneiendom og eierseksjon. Det er nemlig ulike «spilleregler», som blir forklart nærmere under kapittel 2.5, for fysisk og juridisk rådighet over fast eiendom ettersom hvilke matrikkelenhet man har å gjøre med. Et eksempel på spilleregler vil være de som fremgår av eierseksjonsloven, som bare vil gjøre seg gjeldende for eierseksjoner.

Begrepet eiendomsforhold er allerede nevnt i forrige avsnitt, og vil være helt sentralt også videre i oppgaven. Eiendomsforhold brukes til å betegne en tilstand innen et gitt geografisk område (Korsvolla et al., 2004, s. 11). Vi kan for eksempel snakke om eiendomsforholdene i Oslo eller eiendomsforholdene på matrikkelenheten gnr. 1 bnr. 1 i kommune «x». Det kan også være tilstanden med hensyn til en bestemt ressurs, som for eksempel eiendomsforhold i skogen eller langs sjøen. Denne tilstanden skal beskrive egenskaper ved det avgrensede området eller spesifikke ressursen, og

kan deles videre opp i de tre elementene; 1) *eiendomsstruktur*, 2) *eierstruktur* og 3) *rettighetsstruktur* (ibid.).

**Eiendomsstruktur** gjelder de fysiske egenskapene ved den aktuelle eiendommen, altså hvordan eiendomsobjekter ser ut med tanke på størrelse av arealet, om arealene er bebygd, form, beliggenhet, og tilgjengelighet (Sevatdal & Sky, 2003, s. 1). Korsvolla et al. (2004, s. 17) nevner også egenskaper som antall teiger og arealkategori. Teig brukes om adskilte arealer som er en del av samme matrikkelenhet, mens arealkategorier ofte brukes i sammenheng med landbrukseiendommer, fordi matrikkelenhetene kan være store, men ha ulike arealbruk på ulike deler av matrikkelenheten (landbruk, skogbruk, beite, etc.). Dette er egenskaper som er mer typiske for rurale områder. Selv om det i en urban sammenheng som denne oppgaven tar for seg ikke er utenkelig at eiendommer kan bestå av flere teiger og har flere arealkategorier (boligområde og uteomhusområde), kan vi si at dette er nokså utypisk i byområder. Teiger og arealkategorier vil jeg derfor si er attributter av mindre betydning for urbane undersøkelser, selv om dette som sagt kan forekomme.

**Eierstruktur** går på egenskaper ved eierne av eiendomsretten som ligger til eiendommen. Dette kan for eksempel være om eierne er fysiske eller juridiske personer, offentlig eller privat eller om det er en mann eller dame (Sevatdal & Sky, 2003, s. 1). Det kan også gå på hva slags mål for eiendomsbruken eierne har, som for eksempel eget forbruk eller finansiell interesse (Sevatdal, 1990, s. 2). Det er viktig her å poengtere at ordet «eier» i første setning kan være litt misvisende ut ifra den daglige oppfatningen av ordet, da «eier» her må forstås som alle som innehar en form for rettighet til eiendommen. Det skal altså tillegges alle former, og ikke bare det vi kan kalle hjemmelshaveren av grunneiendommen. Eksempler på andre retter vil være bruksretter, som positive eller negative servitutter, tomtefeste og husleie, eller andre typer tilknytninger som løsningsretter og panteretter.

**Rettighetsstrukturen** går på egenskaper ved den retten eieren har i forhold til eiendommen, altså hva slags type rett eieren har (Sevatdal & Sky, 2003, s. 1). Eksempel på dette kan være graden av individualitet versus kollektivitet, for eksempel om eieformen er eneeie eller sameie. Andre arter man kan skille mellom er om retten er en grunneiendomsrett eller eierseksjon, en bruksrett, som for eksempel servitutter, tomtefeste eller leie, eller andre typer tilknytninger som panterett, opsjoner ol. Som vi ser omfatter dette elementet også mer enn bare grunneiendomsretten. Med «eier», i likhet med avsnittet over, menes altså alle som innehar en form for rett til eiendommen, og et mer dekkende ord ville derfor kanskje vært rettighetshaveren. Sagt på en annen måte; rettighetsstrukturen gjelder alle slags rettslige posisjoner som har sin basis i eiendomsretten, og når

vi snakker om eier så er det alle slags fysiske og juridiske personer som kan ha eller har en rett av slik karakter (Sevatdal & Sky, 2003, s. 1).

Ordet *eiendomsrett* er godt innarbeidet i det norske språk, og for de fleste vil det å ha eiendomsrett til noe bety at man har råderett over en ting, enten det er snakk om huset, hytta, bilen, en bok osv. Fra et juridisk ståsted kan vi si at eiendomsretten er navnet på en rettsposisjon, dvs. den gir innehaveren rett til visse disposisjoner og vern mot andre (Sevatdal, 1989, s. 3), men begrepet eiendomsrett vil også kunne ha noe ulikt meningsinnhold i ulike faglige disipliner. Sevatdal & Sky (2003, s. 15) snakker om ulike faglige perspektiver på eiendomsretten, og nevner blant annet det juridiske, økonomiske, sosiologiske og filosofiske perspektivet. Poenget med dette er å vise at de ulike perspektivene vil ha forskjellige definisjoner på eiendomsrett, og at hva som inngår i begrepet vil kunne variere. I min sammenheng er det viktigste å få frem skillet mellom et juridisk og et økonomisk perspektiv.

På generell basis kan eiendomsretten defineres i konteksten subjekt – objekt – subjekt. Objektet her vil være fast eiendom, mens subjektet vil være en fysisk eller juridisk person som er innehaver av en rett tilknyttet objektet. I kraft av eiendomsretten har da subjektet makt til å disponere over objektet, men viser også til andre subjekt som ikke har denne tilsvarende makten. Vi sier at makten er «legal», dvs. at makten er akseptert og trygget av samfunnet, og da gjerne spesielt gjennom staten og statens reaksjonsmekanismer. Hva som legges i denne makten eller retten, avhenger av hva samfunnet legger i eiendomsretten, og da spesielt med tanke på grensesnittet mot de retter som springer ut av offentlig forvaltning (Sevatdal & Sky, 2003, s. 16). Det er nettopp her forskjellen mellom det juridiske og økonomiske perspektivet blir viktig i min sammenheng. I økonomisk teori er det nemlig vanlig å betrakte alle retter som en aktør får tildelt som eiendomsretter, også slik som reguleringsretter. I jussen derimot skiller vi på disse to, og i motsetning til økonomene vil ikke retter fra forvaltningen falle innunder eiendomsrett i juridisk teori (ibid., s. 17).

Dette skillet er viktig fordi spillereglene for adferd, altså hvilke institusjoner man forholder seg til, vil være forskjellig avhengig av hvor aktøren operer. Dette kommer vi til å se nærmere på i kapittelet om regimer under.

### 2.3 Eiendomsteori og bymorfologi

Morfologi betyr læren om form, og bymorfologi er et teorifelt som beskriver og forklarer byens form og hvordan den endrer seg over tid. Bymorfologiske studier har da til hensikt å undersøke byens evne til transformasjon, stabilitet og permanens i struktur og i bygningstyper (Børrud & Røsnes, 2016, s. 135). Bymorfologi handler altså om den fysiske formen i en by eller et byområde, og de urbane strukturene den er bygget opp av. Urbane strukturer kan vi se på som ulike elementer i byen, slik

som «tomter», bygninger, gater, byrom og parker. Det er verdt å merke seg at tomter («plots» eller «lots») defineres noe annerledes i bymorfologien enn det som ofte menes i dagligtale. For mens tomter i eiendomsteorien defineres av «matrikkeleining» jf. matrikkellova § 3 bokstav b, er tomter i bymorfologien knyttet til fysisk form. Eksempler på dette kan være avgrensninger satt av gater, gjerder, bygninger og lignende fysiske elementer. Elementene i byen er utformet med hensyn til ulike formål og beskriver bymessig form (morfologi) basert på detaljert klassifikasjon av bygninger og rom som typer (typologi). Videre kan vi si at elementene ikke er absolutte og endelige, men er elementer som er i konstant bruk og derfor transformeres over tid (Børrud, 2009, s. 23). Så hvorfor er dette viktig i vår sammenheng?

Som sagt er bymorfologi et studiefelt om byens form, og det er jo nettopp byens form og dens evne til å endre seg vi skal se på i denne oppgaven. Satt på spissen kan vi si at urban morfologi er konteksten som teorier om eiendomsforhold operere innenfor i en urban sammenheng, da alle former for byutvikling innenfor den allerede bebygde byen vil inngå i en eksisterende kontekst av urbane strukturer.

En underliggende fundamental antagelse i teorier om eiendomsforhold er at det er årsakssammenhenger mellom eiendomsforhold på den ene siden og arealbruk på den andre siden, avhengig av tid, sted og omstendigheter (Sevatdal, 1987, s. 89; Korsvolla et al., 2004, s. 11).



Figur 1: Relasjonen eiendomsforhold og arealbruk (Sevatdal, 1987, s. 89)

I det store perspektivet, altså i det lange løp, oppfattes det slik at det er arealbruken som påvirker eiendomsforholdene, eller sagt med andre ord; eiendomsforholdene vil være en funksjon av bruken. Sett i et kortere perspektiv, altså i det korte løp, er det eiendomsforholdene som kan påvirke arealbruken, enten i form av å fremme, vanskeliggjøre eller kanskje til og med filtrere bort visse arealbruksformer (Korsvolla et al., 2004, s. 11-12).

Vi kan se for oss et område i Oslo hvor det på 1800-tallet ble etablert industri, f.eks. et meieri. Over tid vil eiendomsstrukturen være formet av meieriets behov for infrastruktur, produksjonslokaler, lager osv. Med tiden har det kanskje blitt behov for en infrastruktur som kan ta imot større lastebiler, større lokaler for lagring eller lignende. Slike endringer vil kreve tilgang på kapital, som kan f.eks. ordnes gjennom et lån med pant i eiendommen. Videre kan selskapet som eier eiendommen kjøpes



opp av et større meieriselskap, og nye eiere kommer til. Hendelsene jeg ramser opp er bare eksempler, men hensikten bak dette er å vise at eiendomsforholdene vil over tid formes etter arealbruken, og uavhengig av om meieriet fortsatt er i drift eller ikke vil en måtte hensynte de eiendomsforholdene som er skapt av tidligere arealbruk.

Årsaken til dette ligger i at eiendomsrett foreldes ikke. Eiendomsretten er ikke et krav, men et statisk forhold, så lenge retten ikke overføres til andre ved en rettshandel (Taralrud, 2021, s. 336 i Sky et al., 2021). I Rt. 2012 s. 506 la Høyesterett til grunn at de tinglige rådighetsretter etter tradisjonell juridisk språkbruk og rettspraksis ikke er fordringer og heller ikke gjenstand for foreldelse. De kan bare falle bort ved hevd eller annet ekstinktivt erverv (ibid.). Det betyr at eiendomsretten, altså en formell institusjon, representerer en stabil struktur for det bestående. Dette forklarer en del av hvorfor eiendomsforhold kan motstå endringer i det korte perspektivet.

I det korte perspektivet kan vi tenke oss at kommunen ønsker en arealbruksendring på meieri-eiendommen. Kommunen som reguleringsorgan sitter også med reguleringsretten, og vil da kunne fremme sin intensjon ved å omregulere arealformålet fra industri til skole. Den fysiske omgjøringen fra industri til skole krever imidlertid også at kommunen erverver eiendomsretten til eiendommen, altså en endring av eiendomsforholdene. Hvor raskt en tilpasning av eiendomsforholdene til ny arealbruk kan skje vil avhenge av endringstrykket i de nye arealbruksformene eller vilde politikk for området. Endringstrykket vil være definert av f.eks. hvor stort økonomisk potensial de nye arealformene har, f.eks. i form av lønnsomhet eller omfang (Korsvolla et al., 2004, s. 12). I meieri-eksempelet er det kanskje mer den vilde politikk gjennom omreguleringen som vil være avgjørende. I dette eksempelet vil en evt. fremtidig arealbruk som skole da være en funksjon av at kommunen erverver eiendomsretten til eiendommen.

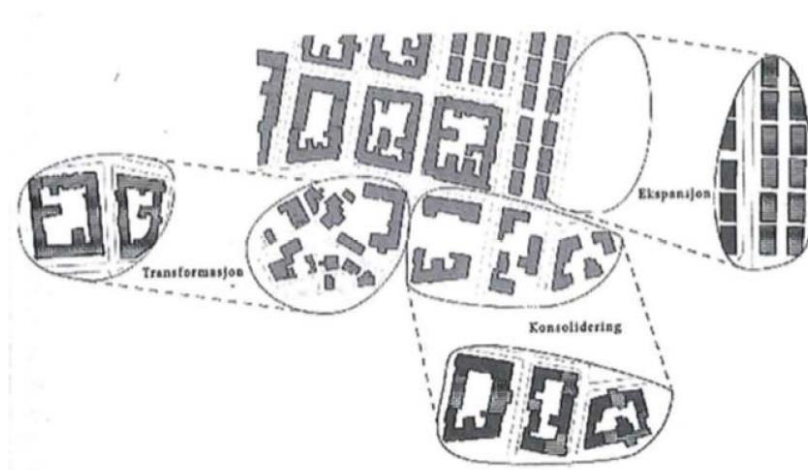
Tidligere i oppgaven definerte vi fast eiendom som grunnen og det som er varig knyttet til den, samt at det er eiendom som er formalisert gjennom matrikulering og tinglysning, altså som matrikkelenheter jf. matrikkellova § 5. Går vi tilbake til hva bymorfologien handler om, altså de urbane strukturene som byen eller byområdet er bygget opp av, må vi kunne si at de urbane strukturene faller innenfor definisjonen «*grunnen og det som er varig knyttet til den*». Jeg tolker det derfor dit hen at urbane strukturer i bunn og grunn må kunne ses på som en del av fast eiendom. Tar vi for eksempel Carl Johans gate eller Sofienbergparken i Oslo, er også begge disse registrert som grunneiendommer i matrikkelen. Videre vil jeg også påpeke at som matrikkelenheter, altså institusjonelle enheter, har de i varierende grad en større romlig avgrensning enn bare vegkroppen, hvilket har vært en avgrensning som urban morfologi ofte har anvendt.

Med tolkningen gjort over kan vi også ta sammenligningen et skritt videre. For hvis vi kan forklare urbane strukturer som en del av fast eiendom, hva da med arealbruk? Arealbruk har som hensikt å beskrive områder etter ulike bruksformål. Det kan gå på boligformål, kontorlokaler, industri, landbruk, parker osv. Innledningsvis viste jeg til at i bymorfologien så er urbane strukturer elementer utformet med hensyn til ulike formål basert på klassifikasjoner av bygninger og rom som typer. Både arealbruk og urbane strukturer snakker altså om formål.

Går vi tilbake til den underliggende fundamentale antagelsen i teorier om eiendomsforhold, kan vi derfor si at arealbruk, eller oversatt; urbane strukturer, vil i det lange løp påvirke eiendomsforholdene, og vice versa. Sett opp mot bymorfologien så sier man der at det er en slags innebygd treghet i eksisterende strukturer mot fundamental endring (Curdes, 1991, s. 1), noe som samsvarer godt med teorien til Korsvolla et al. (2004) og Sevatdal (1987). Det er dette som er så fint med teoriene til Sevatdal og Korsvolla et al., nettopp at de ganske enkelt kan puttes inn, og etter mitt syn, komme med viktige og nyttige bidrag til bymorfologien, like mye som bymorfologien kan komme med nyttige bidrag tilbake til vår eiendomsteori. For i bunn og grunn så handler begge om arealbruk og arealbruksendringer.

## 2.4 Byutviklingsmønstre

Byutvikling kan forekomme på tre forskjellige former; enten gjennom transformasjon, ekspansjon eller konsolidering. Under skal jeg kort redegjøre for de tre utbyggingsmønstrene samt hvordan og i hvilken grad eiendomsforholdene og de urbane elementene påvirker de ulike mønstrene.



Figur 2: Utbyggingsmønstre for transformasjon, ekspansjon og konsolidering (Røsnes, 2014, s. 219)

Oppgradering av et byområde ved transformasjon skjer ved at man helt eller delvis omformerer eksisterende fysiske strukturer så vel som eiendomsforholdene i den hensikt å modernisere byområdet. Utbyggingsmønstret innebærer at bebygde areal i stor grad omdannes slik at

eksisterende eiendomsforhold må omformes med sikte på ny bruk. I dagens virkelighet vil formålet være økt tetthet i bebyggelsen og økt intensitet i bruken (Røsnes, 2014, s. 218). Et klassisk eksempel her vil være tidligere industriområder som omgjøres til boligområde. Her kan vi trekke inn kjente områder som Vulkan, Nydalen og det som nå skjer på Ensjø.

Motsatsen til å transformere vil være ekspansjon, som er å videreføre strukturer som eksisterer fra før. Det vil da kunne gjenspeile seg i typebestemte elementer i bystrukturen, ved at det som eksisterer fremstår som «forbilder» for det som skal bygges. Det vil manifestere seg ved at man tar i bruk ubebygde arealer for fortetting i eksisterende bebyggelse eller gjennom å ekspandere bebyggelsen og bygge på ubebygde arealer utenfor eksisterende byggesone (ibid.). Som jeg viste til innledningsvis, var ekspansjon utenfor byggesonen en ganske sentral del av boligpolitikken i Norge og Oslo frem til 1990-tallet, hvor drabantbyer som Lambertseter, Manglerud, Bøler, Veitvet ol. vokste frem i etterkigstiden.

I konsolidering kan man velge å beholde eksisterende fysiske strukturer, herunder eiendomsforholdene uendret, og oppgraderingen blir altså basert på den eksisterende bystrukturen i området. Det kan dreie seg om bygging på ubebygde arealer for lukking av åpninger i eksisterende husrekker på grunneiendommen, bygging for vedlikehold eller for å opprettholde den eksisterende strukturen uten at det trenger bety bygningsvern (ibid.). Et klassisk eksempel på dette vil være helt eller delvis lukking av en karrébebyggelse, eller andre former for utvidelse av strukturer som allerede eksisterer.

Jeg har valgt å fokusere på konsolidering, som da kjennetegnes ved at man tilpasser seg eksisterende strukturer og tar nytte av, i hvert fall i utgangspunktet, eksisterende infrastruktur. Konsolidering skiller seg fra transformasjon ved at transformasjon omformer bystrukturer innenfor utbyggingsområdet. Fra et bymorfologisk perspektiv vil vi da kunne si at transformasjon skjer med sikte på å utfordre, og da i stor grad alle, de eksisterende urbane strukturene i transformasjonsområdet. Det må planlegges ny infrastruktur i form av veier og gater, omforming av eiendom, endring/oppføring av bygninger og dannelse av nye byrom. Ekspansjon på sin side er kanskje å anse som fundamental endring, men ikke på en måte som utfordrer etablerte urbane strukturer i like stor grad som ved transformasjon. Ekspansjon skjer jo ofte på det vi kan kalle ubebygde arealer. Vi kan si at utbyggingen vil kunne videreføre etablerte strukturer som alt ligger rundt ekspansjonsområdet. Konsolidering på sin side tilpasses urbane strukturer, men da som regel nede på plot nivå, altså tomtestrukturen.

## 2.5 Institusjoner

I dagligtalen vil begrepet institusjoner forstås av mange som offentlige innretninger og organer, som for eksempel skoler, sykehus, barnevern, domstoler osv. Begrepet slik vi skal forstå det i vår sammenheng kommer fra definisjonen til økonomen Douglass C. North (1990, s. 3):

*“Institutions are the rules of the game in a society or, more formally, are the humanly devised constraints that shape human interaction”.*

Det skal altså forstås som menneskeskapte regler og ordninger, som danner rammer og spillerom for samhandling, altså spillereglene for samhandling oss mennesker imellom (Sevatdal & Sky, 2003, s. 38). North sammenligner institusjoner med spillereglene på en fotballbane, dvs. de definerer hva spillet går ut på og hvordan spillet skal utføres. Ved brudd på spillereglene vil det medføre en straff, som for eksempel frispark, gult kort eller straffespark. På en fotballbane vil det også eksistere uskrevene regler som ikke bør brytes, som for eksempel å spille ballen ut over sidelinjen hvis en mot- eller medspiller er skadet, for slik å få stans i spillet så medisinsk personal kan hjelpe vedkommende. Vi skiller derfor her mellom *formelle* og *uformelle* institusjoner.

De formelle institusjonene er regulert gjennom juridiske regelsystemer, som lover og forskrifter, kontrakter og rettspraksis eller vedtak med samme virkning, så som reguleringsplaner, verneplaner osv. I denne oppgavens sammenheng kan eksempler på sentrale formelle institusjoner være plan- og bygningsloven, granneloven og borettslagsloven, samt kommuneplan og detaljregulering. Brudd på disse institusjonene kan føre til straffe- og eller reaksjonsmekanismer, slik som bøter eller krav om erstatning. North sier over gjennom ordet «constraint» at institusjoner legger begrensninger på menneskelig interaksjon. Vi kan derfor tolke det dit hen at uten formelle institusjoner ville den enkeltes valg vært annerledes ved at en handlet ut ifra en helt fri og subjektiv drivkraft.

Som i fotball-eksempelet over hvor man spiller ballen over sidelinjen ved skade, trenger imidlertid ikke institusjoner å være av den formelle typen, de kan også være adferdsbestemmende regler som stammer fra kulturelle forhold basert på normer for adferd, tradisjon, skikk og bruk, moral og etikk, altså *uformelle* institusjoner. Slike institusjoner er ikke alltid lette å definere og beskrive like presist. De kan likevel sies å kjennetegnes ved at de ikke er vedtatt av et politisk organ som formell lov eller regel, og at det ikke står noen stat bak med tvangsmakt eller andre maktmidler for gjennomføring eller straff. Til tross for dette er det likevel ikke mangel på reaksjonsmidler dersom noen bryter med uformelle institusjoner (Sevatdal & Sky, 2003, s. 67). For en eiendomsutvikler kan for eksempel brudd på uformelle normer skape ekstra konflikt og lite medgjørighet fra naboer, eller at en entreprenør ikke vil samarbeide i fremtidige prosjekter. De uformelle institusjonene er som sagt ikke regulert i

juridiske regelsystemer, og derfor kan vi se på de som ofte selvpålagte begrensninger som reduserer valgmulighetene våre. Disse spillereglene er ofte noe som er nedarvet i språk, kutyme, religion ol.

Vi kan derfor si at formelle og uformelle institusjoner samt deres håndhevingsmekanismer danner grunnlaget for mellommenneskelig adferd, og på den måten definerer hva som er akseptabel handlemåte og hva som ikke er akseptabelt. Poenget med fremstillingen av institusjoner i denne studien er å vise til at institusjoner er rammevilkårene som styrer adferden til aktørene i et område. Hovedformålet til institusjoner i et samfunn er å redusere usikkerhet ved å etablere en stabil (men ikke nødvendigvis effektiv) struktur for mellommenneskelig interaksjon (North, 1990, s. 6). Når det kommer til arealbruk og institusjoner kan vi prøve å trekke et skille mellom institusjoner som påvirker arealbruk direkte og institusjoner som påvirker arealbruk indirekte. Dette skillet tror jeg går, med noen unntak, mellom eiendomsregimet, (som gjennom eiendomsretten har direkte påvirkningsmulighet på arealbruk) og reguleringsregimet (som gjennom offentlig reguleringsrett kan bestemme hvilken fremtidig arealbruk som vil tillates). Unntakene kan tenkes å gå begge veier, eksempelvis hvordan eiendomsforhold på en grunneiendom indirekte kan påvirke arealbruk på naboeiendommen, eller hvordan ekspropriasjon eller konsesjon kan få direkte påvirkning på arealbruk. Institusjoner har også et viktig formål med tanke på å skape sikkerhet (altså det motsatte av usikkerhet, ref. North, 1990, s. 6 over) omkring eksisterende retter, f.eks. eierskapet til grunneiendom (eiendomsretten), samt sikkerhet for omdanning av rettigheter og etablering av nye rettigheter, begge som ledd i tilpasning til ny arealbruk.

I sammenheng med eiendomsutvikling er et viktig formål for institusjoner å påvirke arealbruken. Eiendomsretten gir f.eks. eier rett til å bruke (tilpasse) eiendommen i samsvar med reguleringsplanen som viser tillatt arealbruk og som er bindende for tiltak, slik som f.eks. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a om oppføring av bygning.

Som vi skal se senere av de avledede variablene i analysemodellen, vil en aktørs adferd utløse ulike reaksjonsmekanismer som påvirker transaksjonskostnadene, og da igjen mulighetsrommet for endring. På den måten kan vi si at institusjoner er direkte eller indirekte styrende for transaksjoner relatert til endring.

## 2.6 Regimer

I forrige kapittel definerte vi institusjoner som et sett med spillereglene for samhandling som alle aktører bør eller må forholde seg til. Sevattal & Sky (2003, s. 28) definerer et regime som en aktør pluss en bestemt gruppe av institusjoner i tilknytning til denne aktøren, nemlig de institusjonene som gir maktbasis, handlingsrett og handlingsmakt til vedkommende aktør. I vår sammenheng, altså for beslutninger om arealbruk, er det da i stor grad snakk om privat eiendomsrett og offentlig

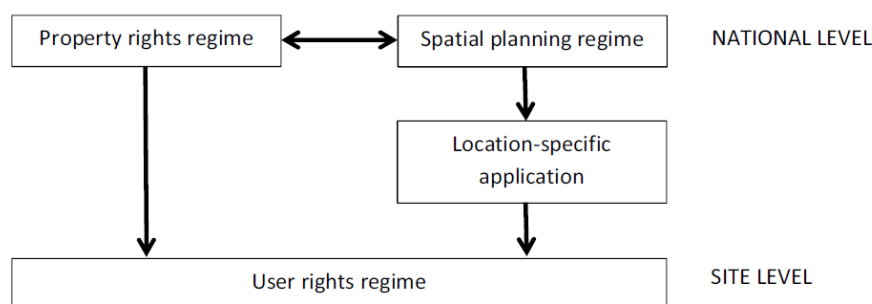
reguleringsrett (Sevatdal, 1987, s. 91). En aktør i denne sammenhengen kan være en person eller en sammenslutning av personer, slik som ulike organisasjoner, både privat og offentlig.

Buitelaar (2003) bruker regimer for å identifisere sammenhenger mellom institusjoner, transaksjoner og transaksjonskostnader relatert til arealbruk og arealbruksprosesser. For å identifisere denne sammenhengen introduseres begrepet brukerregimer, som han definerer slik; *“A user rights regime is a set of rules that coordinate changes in land use at a particular site. Such a regime consists of a set of rules that delineate, attenuate and sometimes take user rights”*(Buitelaar, 2003, s. 322).

Brukerregime er altså et sett med regler som koordinerer endringer i arealbruken. Det er altså snakk om koordinasjon mellom mennesker, som må handle innenfor et sett med lover, regler og normer, hvor hensikten er at spillereglene skal avgrense, begrense eller også noen ganger ta brukerrettigheter.

Det institusjonelle rammeverket foreskriver koordinering av arealbruksendringer i tre forskjellige styringsstrukturer: markedsstrukturer (f.eks. kjøp og salg av eiendomsretter), hierarkiske strukturer (f.eks. offentlig styringskontroll gjennom vedtak av en arealplan), og nettverksstrukturer (f.eks. et samarbeid mellom offentlige og private aktører i form av en utbyggingsavtale). Disse ulike koordineringsmekanismene forholder seg til forskjellige institusjoner og derfor også transaksjoner, som igjen gir utslag på transaksjonskostnadene.

Brukerregimet brukes og skapes på stedsspesifikt nivå (particular site), altså en bestemt avgrensning som vi kan sammenligne med «tilstanden innen et gitt område ...» eller «... en bestemt ressurs» ref. Korsvolla et al. sin definisjon av eiendomsforhold tidligere i oppgaven. Buitelaar viser til i sin modell at det består av de to institusjonelle regimene; *eiendomsregimet* (property rights regime), *reguleringsregime* (spatial planning regime) (Buitelaar, 2003, s. 323).

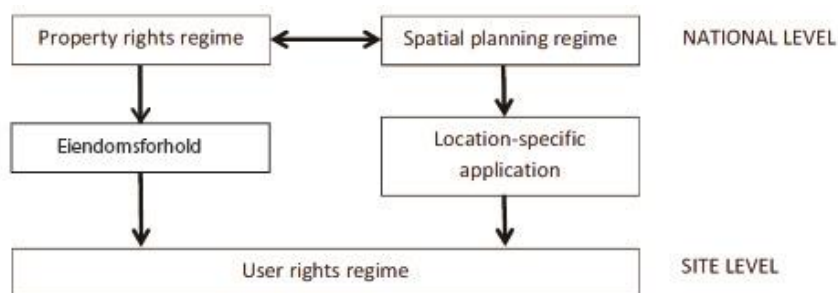


Figur 3: Brukerregimer, "User rights regimes" (Buitelaar, 2003, s. 323)

For norske forhold vil eiendomsregimet bestå av eiendomsretten og de aktørene som kan handle med basis i denne (Sevatdal & Sky, 2003, s. 28). Eksempler på dette vil være eiere, bruksrettshavere, leierettshavere, pantehavere osv. Reguleringsregimet på sin side består av lover og regler som gir

offentlige organer rett og makt til å styre arealbruk (ibid.), og gjennom offentlige reguleringer og tillatelser avgrenses brukerens rettigheter til å utøve sine eiendomsbaserte retter.

Fremstillingen til Buitelaar (2003) definerer ikke spesifikt eiendomsforhold i sin modell, noe som er viktig å presisere i forhold til temaet i denne oppgaven. Buitelaar forstår nemlig «property rights» i vid forstand, dvs. han gjør ikke et ytterligere forsøk på å kategorisere eiendomsbaserte retter. Denne forståelsen henger nok sammen med den institusjonelle tilnærmingen og «bundle of rights»-perspektivet på eiendomsrett, dvs. eiendomsrett som en homogen gruppe av rettigheter hvor ulikheter ved rettenes egenskaper faller bort (Ramsjord, 2014, s. 28 og 66-67). Slik vi bruker eiendomsforhold i våre teorier krever hensyntagen av eiendomsforhold en ytterligere kategorisering av eiendomsbaserte retter (rettighetsstrukturen), eierne av eiendomsbaserte retter (subjektstrukturen), typen matrikkelenhet, ol. Når vi tar inn over oss at «property rights» kan kategoriseres i ulike eiendomsbaserte retter (eneeie, sameie, servitutter, osv.), at disse rettighetene kan ha ulik romlig avgrensning (eiendomsstrukturen) og samtidig kan eies av ulike rettighetshavere (eierstrukturen), får vi en bedre forståelse for forekomsten av og størrelsen på transaksjonskostnader. Jeg har derfor valgt å modifisere modellen noe ved å plassere eiendomsforholdene mellom det stedsspesifikke brukerregimet og det nasjonale eiendomsregimet.



Figur 4: Brukerregimer med eiendomsforhold (eget arbeid - modifisert modell fra Buitelaar, 2003, s. 323)

## 2.7 Transaksjonskostnader

Som jeg har presisert tidligere, er transaksjoner og transaksjonskostnader i denne sammenhengen sentrale begreper. For at vi skal kunne forstå innholdet i transaksjonskostnader er det imidlertid viktig at vi har en forståelse av hva transaksjoner er i vår sammenheng. For transaksjoner må gis en videre definisjon enn bare overføring av eiendomsrett eller eierskap til formuesgoder slik det ofte brukes i det dagligdagse språket. Det finnes ulike definisjoner på transaksjoner, herunder hva som skal betraktes som transaksjoner. I vår sammenheng ønsker jeg imidlertid å trekke frem slik begrepet ble definert av John R. Commons (1931, s. 656);

*Transactions are the means, under operation of law and custom, of acquiring and alienating legal control of commodities, or legal control of the labor and management that will produce and deliver or exchange the commodities and services, forward to the ultimate consumers.*

Commons legger altså til grunn at transaksjoner skal forstås som måter for å tilegne seg rettslig kontroll («legal control») over varer, som i vårt tilfelle vil være rettslig kontroll som gir oss mulighet til å gjøre arealbruksendringer. Dette er også definisjonen Buitelaar (2007) har valgt å bruke. Han begrunner valget ved å understreke betydningen av ordet «legal control», som innebærer at det ikke bare er snakk om overføring av fysisk kontroll. For å gjennomføre arealbruksendringer er det jo nettopp to forutsetninger som må være på plass; 1) en form for fysisk rådighet, altså privat eiendomsrett, men også 2) offentlig reguleringsrett.

En transaksjon må derfor anses som all overføring eller endring av retter, uavhengig av hvordan de koordineres og hvilken institusjonell forankring de har (Ramsjord, 2014, s. 64). Eksempler på dette vil være i kontraktstrukturen, som kjøp og salg, gjennom offentlige rettighetsregistre, slik som for eksempel sletting eller oppretting av bruksrettigheter, eller gjennom offentlige reguleringer og tillatelser.

Transaksjonskostnader må forstås i en lignende vid forstand her. Sevatdal & Sky (2003, s. 61) definerer transaksjonskostnader slik:

*«alt arbeid og strev som springer ut av det å samhandle med andre menneskje»*

Vi kan med andre ord si at begrepet er knyttet opp mot alle oppofrelser som inngår i prosessen frem til overføringen av retter er fullført (Korsvolla et al., 2004, s. 15). Selve ordet *kostnader* gir oss kanskje raskt assosiasjoner til direkte utgifter i form av penger, slik som dokumentavgift, tinglysning, kontraktsarbeid ol. Dette er også transaksjonskostnader som oppstår på grunn av institusjonene som er skapt, men vi må likevel forstå transaksjonskostnader i et større perspektiv, slik som Sevatdal & Sky sier; *alt arbeid og strev*. Ved at det ikke alltid vil la seg gjøre å kvantifisere transaksjonskostnadene i penger, vil også noen av disse kostnadene ikke være målbare. Typisk vil kostnader knyttet til informasjonsinnsamling, planarbeid, kontraktarbeid og forhandlinger være sentralt i en slik sammenheng.

For å tydeliggjøre hva som inngår og ikke inngår i transaksjonskostnader sier Buitelaar at man kan stille seg spørsmålet *«Would the cost that we find also be incurred in a neo-classical development process?»* (Buitelaar, 2004, s. 2544). Han definerer et nyklassisk marked som et marked hvor eiendoms- og reguleringsretter og informasjon er spesifisert og kostnadsfritt å anskaffe, noe som tilsier en situasjon hvor det kun vil være produksjonskostnader. Produksjonskostnader vil da for



eksempel være materialkostnader, tomtekjøp og ol. Hvis svaret på spørsmålet han stiller er «ja» vil det derfor dreie seg om produksjonskostnader, men er svaret «nei» er det derimot å anse som transaksjonskostnader.

Begrepet transaksjonskostnader henger altså veldig tett sammen med begrepet transaksjon, men og institusjoner. Transaksjoner er jo en metode for å få juridisk kontroll over arealbruksendringer, men hva består den metoden i? Jo, den består av handlinger og valg. Så hva er det med institusjoner som er viktig her? Jo, de begrenser jo valgene og handlingene til aktørene, slik at transaksjoner skjer etter spillereglene som institusjoner setter. For en eiendomsutvikler som ønsker å endre arealbruken på en eiendom, må det sikres rettslig kontroll av både eiendomsrett og reguleringsrett. Kjøp og salg for eksempel, altså overføring av eiendomsretten til et areal krever da en skriftlig eller muntlig avtale. Da vet vi jo at det er transaksjoner som må til, men den transaksjonen består av mange ledd (forhandle, innhente informasjon, tinglysning ol.), som leder oss frem til resultatet, som i denne transaksjonen er å få kontroll over eiendomsretten til de arealene. Så er det en helt annen transaksjon i reguleringsregimet, altså kontroll over hva som er tillatt fremtidig arealbruk hvis eksisterende arealbruk ikke åpner for utviklers intensjon. Dette gjøres f.eks. gjennom plan- og bygningsloven § 12-3, som åpner for private reguleringsforslag. Dette innebærer videre en rekke høringer, dokumenter som må utarbeides osv., som leder oss frem til resultatet, som i denne transaksjonen er å få kontroll over reguleringsretten til de arealene i samsvar med eiendomsutviklers intensjon.

Sevatdal og Sky (2003, s. 65) gir uttrykk for at uten institusjoner med tilhørende tvangsapparat vil aktørers egoistiske adferd hindre komplekse transaksjoner. Ut ifra deres teori kan en si at gunstige institusjoner derimot sikrer transaksjoner gjennom lavere transaksjonskostnader. Når det er sagt, kan institusjoner også ha motsatt effekt, altså hindre transaksjoner gjennom høyere transaksjonskostnader. Det er hovedsakelig på to måter denne påvirkningen skjer; 1) gjennom de rammene institusjoner lager og 2) gjennom å styre de handlinger som aktører foretar seg.

## 2.8 Reguleringsstruktur

Gjennom offentlig reguleringsrett kan offentlige organer ta beslutninger om hvilke fremtidig arealbruk som skal tillates, f.eks. i form av reguleringsplaner (Sevatdal, 1987, s. 91).

Reguleringsstrukturen representerer her de offentlige styringsmulighetene og -aktivitetene. I dette ligger myndighetenes intervensjonsmulighet til å påvirke hvordan arealene forvaltes, ofte kalt offentlig planlegging eller offentlig regulering. Denne myndigheten er gitt gjennom lovgivning, politikktutforming og politisk praksis.

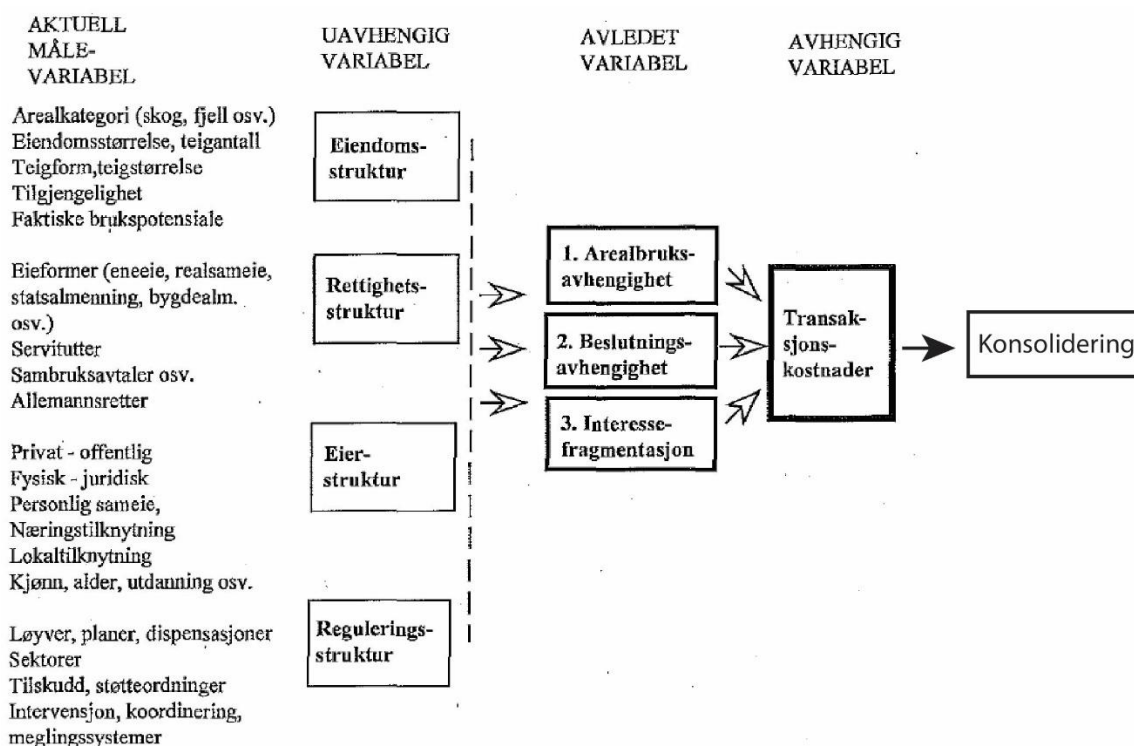
Innen arealforvaltning er spesielt plan- og bygningsloven vesentlig. Etter plan- og bygningsloven kapittel 3 er det kommunestyret, fylkeskommunene («regionale planmyndigheter») og Kommunal-

og moderniseringsdepartementet (jf. «Endr. i departementsstruktur og ansvarsfordeling 13. desember 2013 nr. 1455») som er det vi omtaler som planmyndighetene, som har ansvaret for planlegging og vedtak av blant annet hhv. kommuneplan og reguleringsplan, regionale- planer og planbestemmelser og statlige arealplaner.

Reguleringsstrukturen representerer også de faktiske tilstandene, dvs. utøvingsmuligheter og begrensninger av rettigheter som reguleringsaktiviteten har medført (skapt) for et bestemt område (Korsvolla et al., 2004, s. 18). Vi kan for eksempel se for oss et område hvor det er vedtatt en detaljregulering. For aktører med eiendomsrett i området vil da bestemmelsene være en del av spillereglene som den må forholde seg til, uavhengig av hvilken type eiendomsrett det er snakk om. Vi kan derfor si at reguleringsretter representerer begrensninger i eiers rett til å bruke eiendommen til eget forgodtbefinnende, som f.eks. hvilke fremtidig arealbruk som tillates på eiendommen og hvilke nye tiltak som kan og ikke kan gjennomføres.

## 2.9 Modellbetraktning

Jeg har frem til nå presentert det teoretiske grunnlaget vi trenger for å analysere påvirkningen eiendomsforhold har på utvikling av konsolideringsprosjekter. Modellen under er ment som et verktøy for å klargjøre sammenhenger nærmere, samt til å strukturere tankene i fremstillingene i kapittel 3 og 4.



Figur 5: Modellskisse. Eiendomsforhold, reguleringsstruktur og transaksjonskostnader (modifisert modell hentet fra Korsvolla et al., 2004, s. 16)

Utgangspunktet for modellen til Korsvolla et al. (2004) er at eiendomsforhold og offentlig arealbruksregulering (uavhengige variabler) påvirker arealbruksendringer først og fremst ved at de påvirker størrelsen på transaksjonskostnadene. For å danne en bedre forståelse for hvordan denne påvirkningen skjer har Korsvolla et al. (2004) innført de avledede variablene arealbruksavhengighet, beslutningsavhengighet og interessefragmentering. Korsvolla et al. understreker at en underliggende antagelse, som ikke kommer frem i deres modell, er at arealbruksendringer vil medføre transaksjonskostnader, og at størrelsen på transaksjonskostnadene er avgjørende for om, hvilken og hvordan næringsutvikling finner sted (Korsvolla et al., 2004, s. 16). Jeg har i modellen over fulgt opp Korsvolla et al. (2004) sin antagelse og derfor tilføyd en pil fra transaksjonskostnader til konsolidering. De avledede variablene fungerer på den måten som linken mellom eiendomsforhold og transaksjonskostnader, og transaksjonskostnader som linken mellom de avledede variablene og konsolidering.

Studien til Korsvolla et al. (2004) har hatt en annen geografisk og ressursmessig avgrensning (utmark) enn herværende oppgave. Som vi husker fra kapittel 2.3 er det en fundamental antagelse om årsakssammenheng mellom arealbruk og eiendomsforhold (Sevatdal, 1989, s. 89).

Overføringsverdien i modellen ligger i at begge studiene undersøker hvordan eiendomsforhold som uavhengig variabel påvirker arealbruksendringer i det korte perspektivet. Det modellen egentlig sier er at vi har en teoretisk antagelse om at endring i arealbruk vil medføre transaksjonskostnader, så hvis vi tar data om eiendomsforhold og putter det inn i de uavhengige variabel-boksene, så kan vi gjennom det få en tilbakemelding på hvilke avhengigheter og fragmentasjoner som har oppstått. Så ser vi videre hvordan de avledede variablene kan påvirke transaksjonskostnader. Den underliggende antagelsen er da at eiendomsutvikling vil medføre transaksjonskostnader, og at størrelsen på disse er avgjørende for om, hvilken og hvordan eiendomsutvikling finner sted (Korsvolla et al., 2004, s. 16).

## **Eiendomsforhold**

Vi skal nå gå igjennom modellen mer detaljert, og starter med eiendomsforhold.

Eiendomsforholdene har jeg tidligere vist til å gjelde de tre elementene; 1) *eiendomsstruktur*, 2) *eierstruktur* og 3) *rettighetsstruktur*. I modellen fremstår disse som uavhengige variabler, og Korsvolla et al. (2004) har listet opp til venstre i modellen en rekke konkrete og noenlunde målbare egenskaper som kan eksemplifisere det konkrete innholdet i eiendomsforholdene. Som sagt tar Korsvolla et al. (2004) sin studie for seg eiendomsforhold i utmark, noe som gjør at modellen må modifiseres noe. Dette gjelder også på målevariablene, da noen målevariabler vil gjøre seg mer gjeldende i urbane strukturer, mens andre vil være av liten eller ingen betydning.

## *Eiendomsstruktur*

Sentrale målevariabler når det kommer til eiendomsstrukturen i urbane strøk vil gjerne gjelde størrelsen på arealet. Vi kan f.eks. snakke om størrelsen på grunneiendommen i et område, eller antall kvadratmeter utleieareal i bygningsmasse som en ressurs. Videre kan formen på arealet være en målevariabel, f.eks. om arealet er rektangulært, trekantet eller irregulær. For konsolidering kan ofte formen på arealet man har til rådighet være av det vi kan kalle en kinkig art. Trange åpninger og nærhet til nabobebyggelse vil ofte sette institusjonelle så vel som fysiske rammer for tiltaket. Eksempel på en formell institusjon i reguleringsregimet som setter rammer for slike tiltak kan være plan- og bygningsloven § 29-4, som blant annet setter krav til byggets avstand fra nabogrense.

En annen sentral målevariabel i urbane strøk kan være om området er bebygde eller ikke. Som vi skal se senere i oppgaven vil både bebygde og ubebygde arealer kunne medvirke til å skape transaksjonskostnader. Et eksempel på dette vil være eiendommer som er kommunalt listeført på Byantikvarens oversikt over registrerte kulturminner i Oslo. En kommunalt listeføring gir ikke bygget formelt vern, men det betyr at Byantikvaren skal uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen (Oslo kommune, 2020a). For relativt små eiendommer i urbane strøk med begrensede arealer er det derfor ikke utenkelig at en utviklers intensjoner og interesser for arealbruksendringer kan være ulik Byantikvarens interesser for eiendommen.

Vi kan også ta for oss beliggenheten til arealene, som går på geografisk plassering. Eksempler på dette kan være avstand til knutepunkter og sentrum eller nærområdets generelle bruksformål ol. En annen målevariabel kan også være tilgjengeligheten, som for eksempel om området har veitilknytning eller ikke. Det kan fort tenkes at siden vi i denne oppgaven tar for oss urbane områder vil man stort sett ha tilgang til offentlig vei.

Ved konsolidering er det imidlertid ikke utenkelig at eiendommen ligger midt i et kvartal og omsluttet av en lukket karréstruktur og derfor heller ikke har direkte tilknytning til offentlig vei eller lovlig atkomst slik det er krevd i plan- og bygningsloven. Tar vi for eksempel for oss lovlig atkomst fremgår dette av plan- og bygningsloven § 27-4. Loven sier at foruten atkomst via vei som er åpen for alminnelig ferdsel, kan lovlig atkomst også sikres ved tinglyst dokument eller annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende. Eiendomsstrukturen kan da skape beslutningsavhengighet ved at naboen kan velge å ikke slippe deg inn på sin eiendom og arealbruksavhengighet ved at du f.eks. må tilpasse deg naboens atkomst. Det kan også tenkes at naboen har en monetær interesse som kan tilsi at innpåkjøpet blir dyrt, som skaper interessefragmentasjon.

## *Eierstruktur*

Eierstruktur går som vi har sagt tidligere på hvem som innehar eiendomsrettighetene i området, og egenskaper ved disse eierne. Hva som er egenskaper ved eierne kan være så mangt, og det er derfor viktig i denne sammenheng å avgrense slike egenskaper til hva som er antatt betydningsfulle i forbindelse med eiendomsutviklingsperspektivet og hvor beslutningsprosesser i forbindelse med arealbruk og arealbruksendringer står i sentrum. Sentralt her vil da være egenskaper som er bestemmende for de institusjoner en må forholde seg til som følge av eierstrukturen. Et aksjeselskap, et borettslag, det offentlige, fysiske personer osv. har alle ulike lover og regler for hvordan beslutninger kan tas, og som vil påvirke transaksjonene og transaksjonskostnadene ulikt.

En særlig viktig egenskap vil være graden av individualitet ved eierskapet. I den ene enden av skalaen vil vi da kunne plassere de eierne som kun består av en fysisk person, altså individuell. På den andre siden av skalaen finner vi da de eierne som består av flere fysiske og/eller juridiske personer, altså et kollektiv. Tar vi f.eks. et aksjeselskap vil dette være en juridisk person, og sånn sett er eierstrukturen preget av individualitet. Likevel vil et aksjeselskap med flere eiere være preget av en kollektiv eierstruktur.

Når vi skal drøfte egenskaper ved eierne som har betydning for endring, vil den prinsipielle relasjonen mellom eier og eiendom være av betydning. Denne relasjonen går altså på hvordan eieren ser på og forholder seg til eiendommen sin. Sevatdal nevner her fire ulike nyttefunksjoner eiendommen kan ha; foretaksfunksjon, konsumentfunksjon, kapitalfunksjon og sosial funksjon (Sevatdal, 1990, s. 2-3). Selv om både Korsvolla et al. (2004) og Sevatdal (1990) hovedsakelig tar for seg arealutvikling i utmark og rurale områder, mener jeg at funksjonene er like aktuelle i urbane områder. Eiendomsrett, sammen med reguleringsrett og markedskrefter, er en grunnleggende forutsetning for arealbruksendringer (Sevatdal, 1987, s. 90). Nyttefunksjonen eiendommen har for eier vil derfor kunne være avgjørende for om det skjer en endring, og da uavhengig av om eiendommen ligger i rurale eller urbane områder.

I foretaksfunksjonen representerer eiendommen en produksjonsfaktor i en næring, som typisk kan være et industriområde eller et kontorbygg. Arealene, bygningene, veiene osv. inngår som innsatsfaktor i et selskap som produserer og selger varer og tjenester, og for eieren vil da selskapets økonomi være det primære. I konsumentfunksjonen er det derimot selve bruken av eiendommen som er det sentrale for eieren. Et eksempel her kan være boligen til en privatperson. Det er forbruket av bebyggelsen, hagen, utsikten ol. som vil være det sentrale for eieren. Som kapitalfunksjon vil derimot eiendommen være et finansielt instrument for eieren. Eiendommen ses på som en vare, hvor forventninger om verdistigning, salg, bortleie osv. er det sentrale. Den siste funksjonen, altså

den sosiale funksjonen, er et samlebegrep for den relasjonen som går på status eiendommen kan gi eller affeksjonsverdien den har for eieren (Korsvolla et al., 2004, s. 52-53).

Poenget med denne fremstillingen er å vise at eiendommens funksjon for ulike eiere er en innfallsvinkel for å prøve å forstå eiers atferd i endring- eller utviklingsammenheng. Det er heller ikke slik at eiendommen kun vil ha en funksjon for eieren, for ofte vil den bestå av flere funksjoner, men hvor en funksjon dominerer mer enn de andre. Tar vi for eksempel utgangspunkt i en privatbolig, vil den dominerende funksjonen for boligeieren kunne være konsumpsjon av eiendommen. Det kan likevel tenkes at eieren også har en forventning om verdistigning og at eiendommen på den måten også vil fungerer som en form for sparing, altså en kapitalfunksjon. Tar vi en eiendomsutvikler på den andre siden, kan eiendommen typisk ses på som en innsatsfaktor for å produsere boliger eller næringsbygg, men også som en kapitalfunksjon gjennom bortleie av eksisterende bygningsmasse.

Å identifisere disse relasjonene vil være viktig for blant annet å finne effektive og formålstjenlige virkemidler for å påvirke eierne til en eller annen ønsket adferd (Korsvolla et al., 2004, s. 53).

### *Rettighetsstruktur*

For rettighetsstrukturen gjelder egenskaper ved den juridiske tilknytningen mellom eier og eiendom, eller sagt enklere; «måten å eie på». Det sentrale her er hvilke ulike rettighetstyper det er på eiendommen, hvor mange rettighetshavere, hva den enkelte rettigheten gir av muligheter og begrensninger og da hva slags avhengighet som oppstår (Korsvolla et al., 2004, s. 69). Avhengigheten vil oppstå som følge av at man ikke kan handle fritt etter egne ønsker, men heller må ta hensyn til andre rettighetshavere.

En særlig viktig egenskap ved rettighetsstrukturen når det kommer til eiendomsutvikling er, i likhet med eierstrukturen, derfor graden av individualitet; hvor fritt eller bundet står den enkelte i sin bruk og disposisjon, herunder eiendomsutvikling, i forhold til andre eiere og rettighetshavere i den samme eiendommen (ibid.). Vi kan tenke oss eiendom A, hvor alle rettighetene knyttet til eiendommen er hos en aktør, altså at denne aktøren innehar full fysisk og juridisk rådighet over eiendommen.

Naboeiendommen B derimot er et eid av et borettslag, og er i tillegg tjenende eiendom for en rett til adkomst som grunneiendom A innehar. For eiendom A er da rettighetsstrukturen individuell, mens på eiendom B vil bunten av rettighetshavere tilsa en kollektiv rettighetsstruktur. For en eiendomsutvikler vil derfor graden av kompleksitet som regel øke jo flere rettighetshavere utvikleren må forholde seg til.

### **Reguleringsstruktur**

Korsvolla et al. (2004) har også tatt med reguleringsstrukturen som en uavhengig variabel i modellen sin. Selv om jeg i denne oppgaven hovedsakelig er opptatt av eiendomsforholdene, så er reguleringsstrukturen svært sentral også i denne sammenheng. For som vi har nevnt tidligere må arealbruk og arealbruksendringer forstås som noe som skjer innenfor en ramme som lages av eiendomsrett og reguleringsrett (i tillegg til økonomiske forhold og begrensninger). Det er innenfor dette handlingsrommet og med dette handlingsrommet at transaksjoner gjøres for å få kontroll over arealbruk. Den kontrollen kommer da fra eiendomsrett og reguleringsrett. Et eksempel på dette vil være hvis du ikke har en detaljregulering som åpner for bolig så får du ikke bygget bolig selv om du har eiendomsretten. Ettersom arealbruksbeslutninger i vårt politiske system nettopp står på to «legale» bein, altså offentlig reguleringsmyndighet og eiendomsrett, vil reguleringsstrukturen også medvirke til avhengighetsforhold og interessefragmentasjon.

Denne strukturen betegner nemlig de restriksjonene og rettigheter på arealbruk som springer ut av offentlig regulering av ulikt slag. Reguleringsstrukturen representerer her de offentlige styringsmulighetene og -aktivitetene, dvs. myndighetenes intervensjonsmuligheter gjennom lovgivningen, politikktutforming, politisk praksis og forvaltningsorganenes utøving av myndighet. Reguleringsstrukturen representerer også de faktiske tilstandene, dvs. utøvingsmuligheter og begrensninger av rettigheter som denne aktiviteten har medført for et bestemt område eller for en bestemt ressurskategori (Korsvolla et al., 2004, s. 18). Eksempler på en slik tilstand kan være bestemte planer som ulike verneplaner, detaljreguleringer eller en bestemmelse om for eksempel bevaring av kulturminner.

### **Avledet variabler**

#### *Arealbruksavhengighet*

Arealbruksavhengighet definerer Korsvolla et al. (2004, s. 20) som de praktiske tillemplinger av driften som må gjøres fordi arealbruken berører andre; naboer, rettighetshavere eller andre med kvalifiserte interesser. Ved fortetting og konsolidering i byene kan det gjerne tenkes at arealene i utgangspunktet brukes som adkomst til bakgård, parkering ol. Ved en slik blandet rettighetsstruktur må kanskje prosjektet modifiseres for at annen arealbruk skal bli ivaretatt.

#### *Beslutningsavhengighet*

Beslutningsavhengighet knytter vi til de spilleregler som gjelder for å ta avgjørelser om endring i arealbruk. Utgangspunktet er de regler som formelt gjelder innenfor en gitt rettighetsstruktur (Korsvolla et al., 2004, s. 21). Et eksempel på dette kan være en grunneiendom som eies av et borettslag. Grunneiendommen er av en viss størrelse og med ubebygde arealer som egner seg for

videre fortetting, og en eiendomsutvikler ønsker derfor å fradele og kjøpe deler av grunneiendommen. Etter borettslagsloven § 8-9 nr. 3 krever vedtak om salg og kjøp av fast eiendom to tredjedels flertall fra generalforsamlingen, hvor alle andelseierne har stemmerett. I et borettslag med f.eks. 18 andelseiere vil man da være avhengig av at 12 av andelseierne er enige for at salget skal kunne gjennomføres. Sett i forhold til en eeneier, hvor ett subjekt kan ta avgjørelsen om kjøp og salg, vil en avgjørelse i et borettslag med 18 andelseiere derfor i mye større grad lede til beslutningsavhengighet.

Endring av eiendomsforholdene vil med andre ord kreve at aktørene forholder seg til de lover og regler som gjelder for disse aktørene. Et borettslag vil måtte forholde seg til borettslagsloven, et selskap har sine regler og kommunen vil måtte forholde seg til sine regler. Hos sistnevnte aktør kommer også politiske aspekt tydeligere frem ettersom mange beslutninger kan tas av folkevalgte politikere.

### *Interessefragmentasjon*

Interessefragmentasjon knyttes til det faktiske antall forskjellige mål for eiendomsbruken blant rettighetshaverne – og spredningen, ev. konflikten mellom disse målene (Korsvolla et al., 2004, s. 21). Disse målene eller eierinteressene sammenfaller med nyttefunksjonene jeg har nevnt tidligere. Hvis vi fortsetter på borettslag-eksempelet over, kan det tenkes at arealene som borettslaget vurderer å selge i dag brukes som parkering. Av de 18 andelseierne er det da ikke utenkelig at det vil finnes ulike interesser og mål for hva arealet skal eller bør brukes til. Noen vil kanskje selge, andre vil fortsatt ha parkering og noen ønsker kanskje å etablere en lekeplass osv.

Som et annet eksempel kan vi se for oss en grunneiendom i byen hvor naboen har en bruksrett tinglyst på eiendommen, noe som ikke er uvanlig i dag. Dette kan for eksempel være en rett til å bruke gårdsrommet eller en adkomstrett. Dersom en eiendomsutvikler er grunneier av den tjenende eiendommen kan vi tenke oss at formålet for eiendomsbruken har en næringsmessig funksjon. For naboen, altså bruksrettighetshaveren, vil på sin side interessen kunne være basert på forbruk. I begge eksemplene er imidlertid poenget at vi vil stå i en situasjon med to eller flere rettighetshavere hvor interessen for eiendomsbruken må sies å være fragmentert. I alle praktiske sammenhenger vil det være nødvendig for eiendomsutvikleren å undersøke mulighetene for arealbruksendringer. Slike undersøkelser – informasjonskostnader – vil medvirke til økte transaksjonskostnader.



## Kapittel 3. Beskrivelse av Casene

### 3.1. Innledning

Jeg har undersøkt tre forskjellige caser i Oslo kommune. Alle de tre casene er lokalisert innenfor ringvei 2, og for mange vil disse områdene defineres som sentrum. Sentrum er imidlertid en egen bydel, samt brukes litt annerledes i for eksempel kommuneplanene, og jeg vil derfor i oppgaven definere dette området som «indre by». Det jeg kommer til å presentere i dette kapitlet er resultatet av dokumentstudiene jeg har gjennomført.



Figur 6: Oversiktskart med alle casene og bydelene markert (egen fremstilling – kartgrunnlag: Oslo kommune, 2022)

Prosjektområdene ble valgt på bakgrunn av hvordan de fremstod med tanke på gjennomføring av arealbruksendringer. I startfasen av oppgaveskrivingen ønsket jeg å sammenligne tre prosjekter hvor eiendomsforholdenes påvirkning har utspilt seg forskjellig. Utgangspunktet for de tre casene skulle da være:

1. Et prosjekt som ikke er gjennomført

2. Et prosjekt som er gjennomført, men hvor eiendomsforholdene har medført at prosjektgjennomføringen måtte endres.
3. Et prosjekt som er gjennomført uten behov for endringer som skyldtes eiendomsforholdene.

Grunnet den metodiske tilnærmingen som er brukt i oppgaven er det vanskelig å si for sikkert om det faktisk er eiendomsforholdene som har hindret gjennomføring, medført endringer i prosjektgjennomføringen eller at det ikke var behov for endringer som skyldtes eiendomsforhold, og da spesielt så tidlig i oppgaveskrivingen. Jeg var i startfasen av oppgaven også i kontakt med flere eiendomsutviklere på mail som ikke kunne hjelpe. Valget på de tre prosjektområdene falt imidlertid på hhv.; 1) Teatergatakvartalet, 2) Hammerfestgata og 3) Dælenenggata. Bakgrunnen for dette vil belyses i caseområdenes kapitler under.

### 3.2 Kommuneplaner

Med tanke på utgangstidspunktene jeg har satt for prosjektområdene vil jeg trekke frem tre kommuneplaner som gjorde seg gjeldende under denne perioden, nemlig kommuneplanen fra 2004, 2008 og 2015. De har vært av ulik betydning for de ulike prosjektene med tanke på hvilke faser i utviklingen prosjektene har vært i disse tidsperiodene, men jeg ønsker likevel her å gi en overordnet presentasjon av sentrale punkter i planene som er av betydning for byutvikling og prosjektområdene.

Alle kommuneplanene har gjort analyser av sentrale utviklingstrekk i kommunen de kommende årene. I kommuneplan 2008 presenterer de blant annet en forventet befolkningsvekst på 20% frem mot 2025 (Oslo kommune, 2008, s. 9). Gjennom sine beregninger indikeres det at det må bygges 61 000 nye boliger frem mot 2025, noe som tilsvarer i underkant av 3 400 boliger hvert år (ibid., s. 11). Det er også gjort en analyse av arealpotensialet til boligformål, hvor potensialet i indre by er på 40 000 nye boliger, noe som er ca. halvparten av det totale arealpotensialet til boligformål i hele kommunen (ibid., s. 25). Hvilke tall de operer med i de ulike planene er noe ulikt, men fellestrekket for alle kommuneplanene er at kommunen forventer en markant økning i både befolkning, og da også antall nye boliger og næringslokaler som må bygges.

I samtlige kommuneplaner er det besluttet at markagrensen ligger fast og at byutviklingen skal foregå innenfor den gitte byggesonen. Fortetting innenfor byggesonen er derfor angitt som en overordnet strategi for byutviklingen, noe som gjenspeiler den nasjonale arealpolitikken jeg gjorde rede for innledningsvis i oppgaven. I kommuneplan 2008 står det blant annet at «En bærekraftig byutvikling forutsetter en balansert, konsentrert utbygging gjennom fortetting og transformasjon innen nåværende byggesone ...» (Oslo kommune, 2008, s. 46). For Oslo sin del vil begrensningene som følge av Osloområdet (markagrensen), fjorden og andre vernede grøntområder derfor gi klare rammer for hvor utvikling og fortetting kan la seg gjennomføre og ikke.

Fortettingsstrategien i alle tre planene har hovedsakelig fire fortettingsstrategier de legger frem. Det handler om knutepunktutvikling, utvikling av stasjonære områder, langs fjorden (fjordbyen) og fortetting i indre by. Hvor selve grensen for indre by går varier noe fra plan til plan, men vi kan likevel si med sikkerhet at samtlige av prosjektområdene er lokalisert innenfor denne sonen i de tre kommuneplanene. I alle de tre planene er det også utarbeidet ulike arealbruksalternativer for utvikling. I kommuneplan 2004 går alternativene på lokalisering av næring, og her anbefales det at fokuset skal være på «fjordby og ved bane» (Oslo kommune, 2004, s. 32). Kommuneplan 2008 og 2015 legger frem to arealbruksalternativer som er temmelig sammenfallende. Det ene alternativet innebærer en nokså desentralisert utbygging, altså å spre utbyggingen utover hele byggesonen. Kommunen anbefaler imidlertid i begge planene det andre alternativet, hvor hovedprinsippet er at utbyggingen skjer med utgangspunkt i indre by ved å utvide dens nåværende randsoner. Bakgrunnen for valgt alternativ går på at denne strategien er det mest bærekraftige alternativet. Argumentene går så på kortere avstander, bruk av eksisterende infrastruktur, effektiv bruk av allerede utbygde arealer, samt å skape nye bymessige kvaliteter.

Dælenenggata og Hammerfestagata er ikke spesifikt nevnt som utviklingsområde, men er da innenfor avgrensningen til indre by. Det ligger altså et overordnet politisk initiativ i samtlige av planene for videre fortetting og utvikling i byområdet prosjektene er lokalisert. Teatergatakvartalet derimot er i kommuneplan 2015 markert som utviklingsområde, samt innenfor sonen «ring 1» som åpner at det kan vurderes tillatt oppføring av høyhus inntil 42 meters høyde (Oslo kommune, 2015c, s. 26).

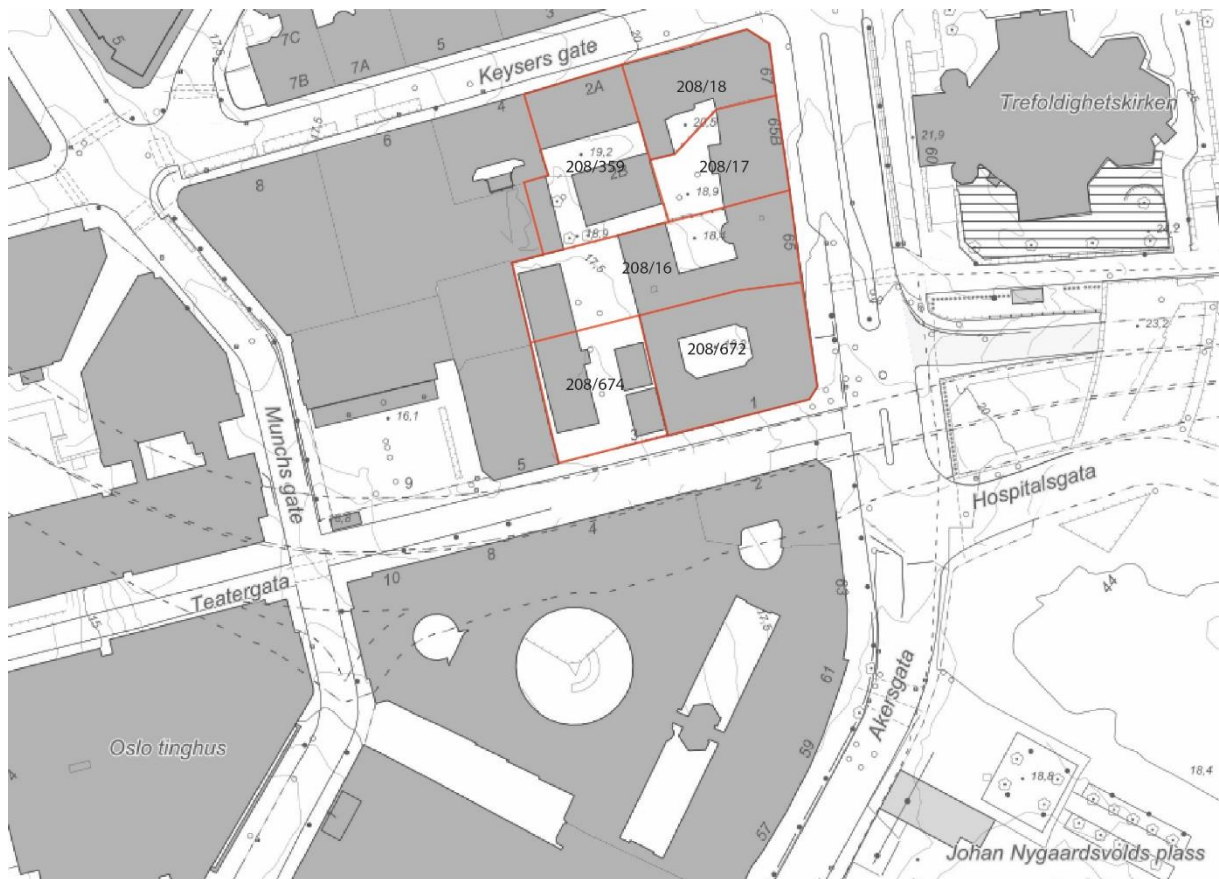
### 3.3 Teatergatakvartalet

Det første caseområdet, som jeg har valgt å kalle Teatergatakvartalet, ligger helt sør i bydel St. Hanshaugen i Oslo. Området er lokalisert svært sentralt i Oslo, nærmere bestemt like utenfor ring 1 og grenser blant annet til Høyblokka og store deler av Regjeringskvartalet. Kvartalene rundt prosjektområdet er preget av mye næringsvirksomhet, og da spesielt offentlige virksomheter. I kvartalet sør for prosjektområdet finner vi VG-huset og et bygg som huser blant annet Olje- og energidepartementet. Andre offentlige virksomheter i umiddelbar nærhet vil være tinghuset, Borgarting lagmannsrett og Høyesterett. Vest for kvartalet caseområdet inngår i finner vi også Ibsenkvartalet, hvor blant annet Økokrim holder til. De mest nærliggende områdene er med andre ord preget av mye kontorer, og som vi ser, spesielt offentlige virksomheter/instanser. Videre kan vi si at området har en nokså høy utnyttelse, både med tanke på bebygd areal og høyde, da brorparten av bygningene har en høyde på mellom fem og elleve etasjer. Flere av kvartalene rundt området har ikke en klassisk karrébebyggelse som vi f.eks. er kjent med fra Grünerløkka eller Frogner i Oslo, men

heller ett eller to store bygg som omslutter kvartalene og tar beslag på det meste av arealet innad i kvartalene.

Selve kvartalet som prosjektområdet inngår i dannes av Munchs gate, Keyzers gate, Akersgata og Teatergata. Akersgata er en meget sentral gate med både kollektivtrafikk og sykkelveier. Munchs Gate og Teatergata på sin side føles mer som lukket, og etter terrorangrepet 22. juli ble det blant annet satt opp bilsperinger i krysset mellom Teatergata og Akersgata. Nærmeste banebaserte knutepunkt med flere linjeforbindelser er Grensen, som kun ligger ca. 250 meter fra kvartalet.

Ser vi på kvartalets bygningsstruktur kan den sies å ha to ulike karakteristikk. Den østre delen består av typiske leiegårder fra 1800-tallet med bakgårder, mens den vestlige delen mer eller mindre består av 2 kontorbygg som huser blant annet Helse- og omsorgsdepartementet. Kvartalet føles derfor som ganske splittet med tanke på bygningsstrukturen.



Figur 7: Caseområde Teatergatakvartalet (egen fremstilling – kartgrunnlag: Oslo kommune, 2022)

### Utgangstidspunkt

I startfasen av oppgaven besto caseområdet originalt kun av gnr. 208 bnr. 674 og gnr. 208 bnr. 16. Det ble gjort med bakgrunn i at det ikke hadde skjedd noen utvikling på de ubebygde arealene på disse to eiendommene til tross for åpningen i husrekken de utgjør. Senere i prosessen ble jeg så

oppmerksom på planforslagene som var sendt inn, hvor planområdet innebefattet de eiendommene som er markert i figur 7, og som da utgjør caseområdet nå. Jeg har ikke funnet noe data som tyder på at det var tiltenkt en utvikling av området før første planforslag ble sendt inn i 2013. Det kan derfor virke som kjøpet av gnr. 208 bnr. 674 var det som startet prosessen med tiltenkt utvikling i caseområdet. Jeg har derfor valgt at utgangstidspunktet for analysen er fra 2008, året før gnr. 208 bnr. 674 ble kjøpt.

### 3.3.1 Eiendomsforhold

Figur 7 viser eiendomsgrensene slik den var på utgangstidspunktet, og dette er også slik den er i dag. Caseområdet består av seks grunneiendommer på til sammen litt under 4000 m<sup>2</sup>, og hvor store deler av disse arealene var bebygde. Hjemmelshavere på utgangstidspunktet var følgende (Statens kartverk, 2022):

Gnr.	Bnr.	Snr.	Eier	Sameiebrøk	Ervervet (år)
208	359		Stormgård AS		1986
208	18	1	Stormgård AS	50/100	1987
		2	Stormgård AS	12/100	2000
		3	To privatpersoner	17/100	2004
		4	Stormgård AS	9/100	2001
		5	Privatperson	12/100	(ukjent)
208	17		Thongård AS		1989
208	16		Thongård AS		1915
208	672		Thongård AS		1915
208	674		Privatperson		1981

Tabell 1: Hjemmelshavere i caseområdet på utgangstidspunktet (egen fremstilling)

På utgangstidspunktet var altså fire av grunneiendommene heleid av Stormgård AS og Thongård AS. De to selskapene er, gjennom et driftsselskap og et holdingselskap, eid av Olav Thon Gruppen AS. I vedtektene for både Stormgård AS og Thongård AS er det oppgitt at formålet for selskapene er «... å forestå erverv, drift, utleie og utvikling av faste eiendommer og alt som er forbundet med dette» (Brønnøysundregistrene, u.å.). Eieren, Olav Thon Gruppen AS, er et stort konsern som har sin kjernevirksomhet innen eiendom og hotell. De er en markant aktør innen eiendom i Norge, og jobber blant annet med boligsalg, boligutleie, næringslokaler, kontorlokaler og kjøpesenter.

Gnr. 208 bnr. 18 er den eneste av eiendommene som ikke er eneeid. Den består av et eierseksjonssameie med fem seksjoner. På utgangstidspunktet eide Olav Thon gruppen AS (gjennom Stormgård AS) tre av seksjonene, mens de resterende to var eid av privatpersoner. Det meste av



arealet på grunneiendommen består av en bebyggelse på tre etasjer fra siste halvdel av 1800-tallet (Riksantikvaren, u.å.). Av grunnboken kan vi lese at seksjonsnummer 5 ble ervervet av Thongård AS i 2018 (Statens kartverk, 2022).

På gnr. 208 bnr. 674 var det på utgangstidspunktet ingen bygningsmasse på eiendommen, for i 2001 brøt det ut storbrann i bygården som var oppført på eiendommen. Bygården ble totalskadet, og i 2005 ble det vedtatt at brannruinene kunne rives mot at utvalgte bygningsdeler skulle sikres og bevares for gjenbruk (Oslo kommune, 2005). Grunneiendommen har siden den gang blitt brukt til parkering og midlertidig plassering av brakkerigg (som er bygningsmassen som er tegnet inn på grunneiendommene i figur 7). I følge grunnboken kjøpte Stormgård gnr. 208 bnr. 674 i 2009 (Statens kartverk, 2022).

Bygningsstrukturen på gnr. 208 bnr. 672 og gnr. 208 bnr. 16 henger fasademessig sammen. Bygningene er på tre etasjer, og ble oppført på første halvdel av 1800-tallet (Riksantikvaren, u.å.). For den vestre delen av eiendommen som grenser til gnr. 208 bnr. 674 fremstår, i likhet med til gnr. 208 bnr. 674, som ubebygde foruten brakkeriggene som er midlertidig oppført. Bygningsmassen på gnr. 208 bnr. 17 er i likhet med byggene over også datert til 1800-tallet, men har en etasjehøyde på fire etasjer.

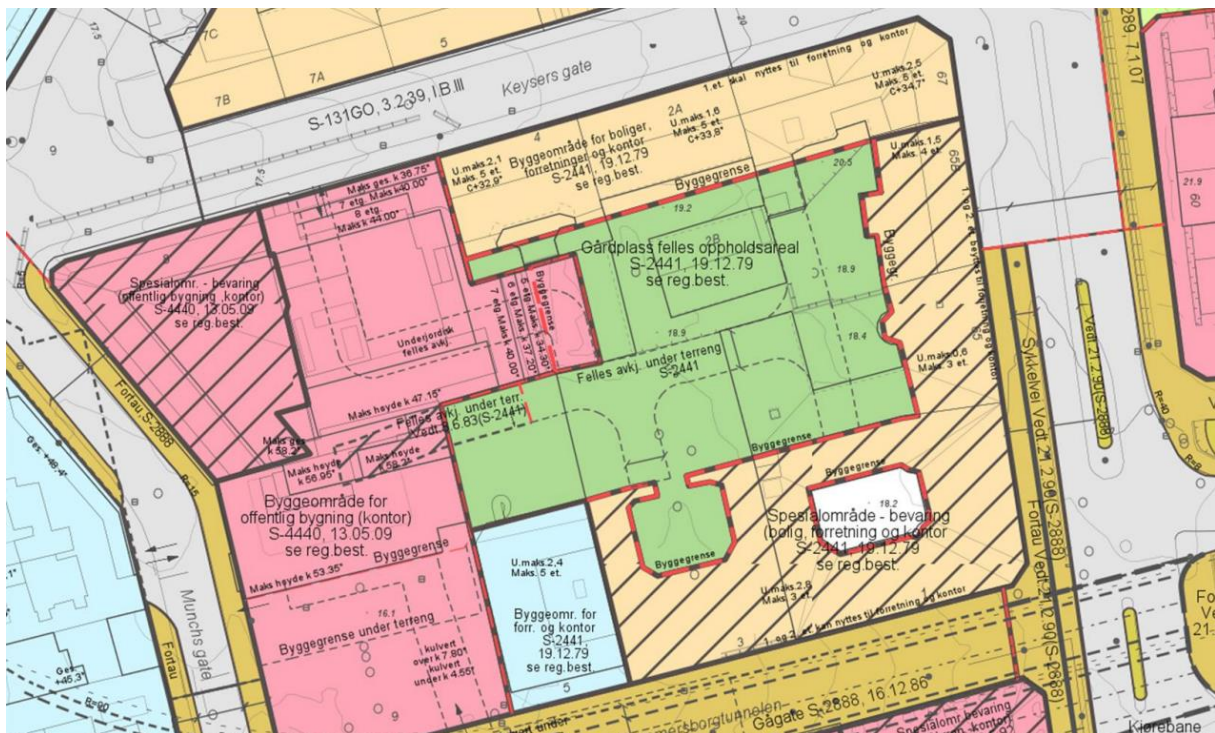
På gnr. 208 bnr. 359 er det oppført tre bygninger, hvor to av byggene er datert til 1800-tallet. Det minste bygget som ligger helt vest på grunneiendommen er imidlertid ikke datert.

### 3.3.2 Reguleringsstruktur

Av overordnede føringer var det på utgangstidspunktet Kommuneplan 2008 – Oslo mot 2025 som gjorde seg gjeldende, noe som er redegjort for innledningsvis i kapittelet. Det fremkommer imidlertid av Kommuneplanens foreløpige arealdel 2009 (Oslo kommune, 2009a), som ble vedtatt 26.08.2009, at det i caseområdet er øvrige reguleringsplaner. Gjeldende regulering, reguleringsplan S-2441, inngår da i Vedlegg 3B - Planregister over øvrige reguleringsplaner datert 26.08.2009 (Oslo kommune, 2009b).

Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030 ble imidlertid vedtatt 23.09.2015. Samtlige av eiendommene som inngår i caset er i kommuneplanens arealdel innenfor «U1», med arealformål bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde sentrum), samt bestemmelsesgrense «Sone 1». Videre i kommuneplanens juridiske arealdel presiseres det at utviklingsområder i indre by skal vurderes med høy tetthet og at det innenfor «Sone 1» kan vurderes tillatt inntil 42 meter gesimshøyde (Oslo kommune, 2015c, s. 26).

Reguleringsplan S-2441 ble vedtatt 19.12.1979 (Oslo kommune, 1979). Dette er en detaljregulering som gjaldt for samtlige av grunneiendommene som inngår i caseområdet på utgangstidspunktet og frem til ny reguleringsplan ble vedtatt. I reguleringsplankartet er deler av grunneiendommene som grenser til Keyzers gate regulert til byggeområde for bolig, kontor, forretning, mens de bebygde arealene på de resterende grunneiendommene er regulert til spesialområde – bevaring, dvs. bebyggelsen var regulert til bevaring gjennom plan- og bygningsloven (Plan- og bygningslov., 1985) § 25 nr. 6. Foruten de bebygde arealene er caseområdet regulert til gårdsplass – felles oppholdsareal, og utnyttelsegraden varierer fra 0,6 – 3,8 og etasjehøyde fra 3 – 5 (se figur 8).



Figur 8: Utsnitt av gjeldende regulering i 2020 hvor reguleringsplan s-2441 fortsatt gjør seg gjeldende for caseområdet (Hentet fra Oslo kommune, 2020, s. 15)

### 3.3.4 Plan- og byggesaksprosesser

I 2013 sendte Stormgård AS inn første planinitiativ for detaljregulering av caseområdet. Gjeldende regulering på dette tidspunktet var reguleringsplan S-2441. I planinitiativet ble det forslått en utnyttelse av caseområdet på 389% BRA med 10 000 m<sup>2</sup> nybygg i inntil 11 etasjer, samt at all bakgårdsbebyggelse skulle rives. Planmyndighetene stilte seg imidlertid nokså negative til planforslagets høyde, samt rivningen av bakgårdsbebyggelsen (Oslo kommune, 2013a). I 2015 ble planinitiativet avsluttet av plan- og bygningsetaten som mente saken ville være lite aktuell grunnet fremtidige endringer i området som følge av konseptvalgutredning for nytt regjeringskvartal som pågikk (Oslo kommune, 2015a). I konseptvalgutredningen er caseområdet definert som «nærliggende områder» som er av interesse grunnet plasseringen. Hensikten bak å inkludere

nærliggende områder har vært for å kartlegge dagens bruk samt eventuelle tiltak i forhold til fremtidig utvikling (Metier AS et al., 2012).

I 2016 bestilte Stormgård AS igjen oppstartsmøte. I planforslaget som sendes inn ønsker de å bygge inntil 19 500 m<sup>2</sup> BRA innenfor caseområdet, hvor høyden på ny bebyggelse varierer fra 17 og 18 meter mot gate til opp mot 41 meter i bakkant. Planforslaget innebærer videre å rive en bygning og deler av bakgårdsbebyggelsen, samt bygge på flere etasjer over bebyggelsen regulert til spesialområde - bevaring. Planmyndigheten gav her tilbakemeldinger om at bl.a. høyden og at bevaring av gammel bebyggelse er viktig for det videre planarbeidet (Oslo kommune, 2016b). Flere forslag og alternativer er blitt utarbeidet og justert gjennom planarbeidet, og som man kan se ut ifra Oslo kommunes sakinnsyn (Oslo kommune, 2016c) har planarbeidet berørt flere etater med ulike interesser for området.

Ny reguleringsplan for caseområdet, reguleringsplan s-5122, ble vedtatt 16.06.2021 (Oslo kommune, 2021a), men da med en vesentlig lavere utnyttelse enn det Stormgård AS startet prosessen med. Den nye reguleringsplanen tillater blant annet en samlet maksimal utnyttelse for hele caseområdet på 13 700 m<sup>2</sup> BRA. Videre er det gitt bestemmelse om at fasaden opp til møne mot Teatergata skal gjenoppbygges. For gjennomføring av plan forutsettes det at bakgårdsbebyggelse på gnr. 208 bnr. 16 fjernes. Det samme gjelder for deler av bebyggelsen på gnr. 208 bnr. 17 som vender inn mot bakgård. Det skraverte feltet i reguleringskartet (se figur 9) viser hensynssone - bevaring kulturmiljø. For bygningene som omfattes av hensynssonen tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller tilbygget dersom ikke annet fremgår av bestemmelsene tilknyttet hensynssonen. Gårdsrommene som er avmerket med samme hensynssone skal bevares som ubebygde gårdsrom (ibid.)





Figur 9: Utsnitt av plankart for s-5122 (hentet fra Oslo kommune, 2021b)

### 3.4 Hammerfestgata

Prosjektet Hammerfestgata er lokalisert i på Rodeløkka i bydel Grünerløkka i Oslo. Vi befinner oss nå nord for sentrumskjernen og like sør for knutepunktet Carl Berner Plass. Nærområdet er preget av en stor andel boliger, men også noe kontorbygg og butikklokaler i første etasje. Delbydel Rodeløkka, som prosjektet tilhører, er blant annet kjent for sin gamle trehusbebyggelse fra slutten av 1800-tallet som ligger vest for caseområdet som er markert i figur 10. Foruten trehusbebyggelsen er kvartalet preget av karrébebyggelse, med både klassiske leiegårder og teglsteinsbebyggelse fra etterkrigstiden.

På samme måte som Teatergata, kan vi si at også dette kvartalet føles som splittet, både med tanke på arealbruk og bygningsstrukturen. Den nordre halvdel av kvartalet består av to store grunneiendommer med hver sin bygning på fire etasjer med kontor/næringslokaler på hver av eiendommene. Den sørlige halvdel av kvartalet er derimot delt opp i syv grunneiendommer, med typisk eneboliger, rekkehus eller firemannsboliger over to og tre etasjer.

Hammerfestgata ble valgt som et prosjekt som er gjennomført, men hvor eiendomsforholdene har medført at prosjektgjennomføringen måtte endres. Dette valget ble gjort på bakgrunn av at bebyggelsen som var på området førte til at tiltakshaver endret sine planer om å rive bebyggelsen.



Figur 10: Caseområde Hammerfestgata hvor grunneiendom som er aktuell for caset er markert (egen fremstilling – kartgrunnlag: Oslo kommune, 2022)

## Utgangstidspunkt

For dette caseområdet har jeg valgt å sette utgangstidspunktet til år 2000. Bakgrunnen for dette er at det er eierne på dette tidspunktet som legger grunnlaget for arealbruksendringene gjennom første forhåndskonferanse som blir holdt.

### 3.4.1 Eiendomsforhold

Selve caseområdet ligger i krysset mellom Hammerfestgata og Trondheimsveien, og består av en grunneiendom som ble fradelt på 1800-tallet (Statens kartverk, 2022). Grunneiendommen, gnr. 227 bnr. 207, er på ca. 772 m<sup>2</sup>, og bygningsmassen bestod på utgangstidspunktet av en sveitservilla fra 1800-tallet og en tilhørende garasje. Grunneier var på samme tid selskapet ANS Hammerfestgaten 1, som kjøpte eiendommen i 1990 (ibid.). Dette selskapet er opphørt, så jeg har ikke klart å finne noe mer informasjon om denne tidligere eieren.

I 2015 ble så grunneiendommen solgt til Christor AS (Statens kartverk, 2022). Selskapet skriver i sine vedtekter at deres virkeområde er forretningsdrift av enhver art, herunder blant annet

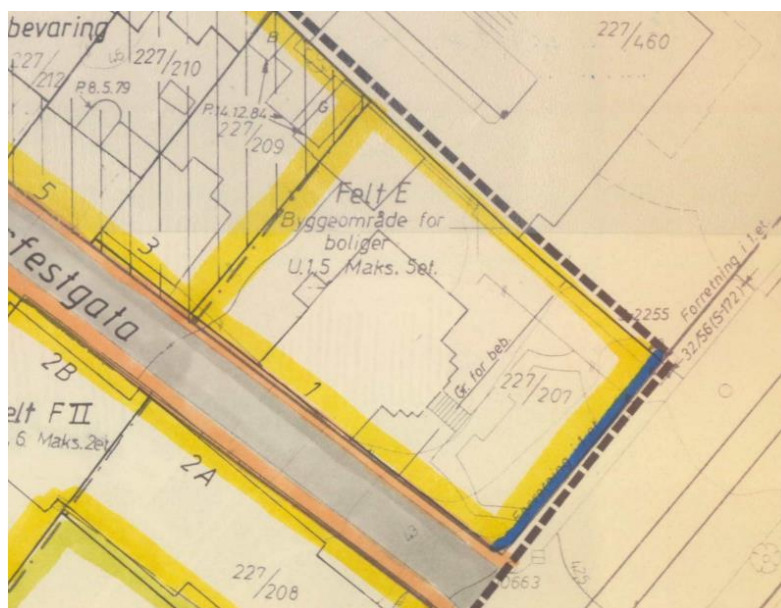
eiendomsforvaltning (Brønnøysundregistrene, u.å.). Christor AS sto imidlertid kun som eier i litt over ett år, for i 2016 kjøpte Bonum Eiendom AS grunneiendommen. Bonum Eiendom AS startet opp i 2011, men har blitt en relativt stor eiendomsutvikler på Østlandet siden den gang. I selskapets vedtektsfestet formål heter det at deres virksomhet dreier seg om «Eiendomsutvikling, kjøp og salg av eiendom og andre produkter/tjenester som naturlig hører sammen med dette, ...» (ibid.).

I 2017 ble eiendommen seksjonert i 17 eierseksjoner (Statens kartverk, 2022).

### 3.4.2 Reguleringsstruktur

Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030 ble vedtatt 23.09.2015. Eiendommen gnr. 227 bnr. 207 er i kommuneplanens arealdel dels innenfor arealformålet «bebyggelse og anlegg, nåværende», og dels innenfor arealformålet «bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde strøksgater) (Oslo kommune, u.å.). Ifølge kommuneplanens vedlegg 5 (Oslo kommune, 2015c, s. 171) ble reguleringsplan S-3026 opphevet, altså var det kommuneplanens arealdel som utgjorde overordnende offentligrettslige rammer f.om. 23.09.2015.

Reguleringsplan S-3026 ble vedtatt 14.12.1988 (Oslo kommune, 1988). Eiendommen gnr. 227 bnr. 207 er i reguleringsplankartet innenfor «Felt E», et byggeområde for boliger med utnyttelsesgrad 1,5 og et maksantall etasjer på 5, samt en grense for bebyggelse mot Trondheimsveien øst på eiendommen, jf. saksdokument 5.5. Ifølge reguleringsbestemmelsene kan det på «Felt E» oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer, med maksimal utnyttelsesgrad i inntil 5 etasjer, samt at parkering skal skje i garasjeanlegg under blokkene jf. saksdokument 5.3. I motsetning til tilgrensende område i vest, «Felt A», er gnr. 227 bnr. 207 ikke avsatt til spesialområde-bevaring.



Figur 11: Utsnitt av vedtatt reguleringskart S-3026 (Hentet fra Oslo kommune, 1988)

#### 4.4.3 Plan- og byggesaksprosesser

ANS Hammerfestgaten 1 sendte i år 2000 inn en forespørsel til Oslo kommune vedrørende bygging av boliger eller omsorgsboliger på eiendommen (Oslo kommune, 2000). I 2004 ble det så sendt inn første søknad om rammetillatelse for oppføring av boligblokk. Her er det en del dokumenter som er unntatt fra offentligheten, men året etter ble det i alle fall gitt tillatelse til å rive den gamle sveitservillaen på eiendommen (Oslo kommune, 2012, s. 2). Dette skapte imidlertid et stort engasjement blant naboer og andre interessenter som ønsket å bevare villaen, og denne tillatelsen ble derfor påklaget fra flere hold, deriblant Byutviklingskomiteen (ibid.). Det ble derfor fremmet et krav om at det skulle nedlegges bygge- og deleforbud på rivetillatelsen. Kravet ble imidlertid avklart at ikke kunne gjøres gjeldende overfor en gitt og gjeldende tillatelse (ibid.)

I 2011 sendte eier så inn en ny søknad om rammetillatelse for oppføring av boligblokk, da hvor tiltaket innebar å bevare sveitservillaen (Arcasa arkitekter AS, 2011). I forbindelse med rammetillatelsen ble det også søkt om dispensasjon på tre punkter fra reguleringsplan s-3026. Det ble gitt dispensasjon på alle tre punkter, og i 2012 ble det gitt rammetillatelse på den nye søknaden (Oslo kommune, 2012).

Det foreligger flere protester og mindre endringer av rammetillatelse under byggesaken frem til 2016 (Oslo kommune, 2011). Foruten «endret tillatelse» som ble gitt i 13.11.2015 (Oslo kommune, 2015b), har jeg tolket det dit hen at disse er av mindre betydning og vil derfor ikke gå nærmere inn på dette. Av «endret tillatelse» som ble gitt i 13.11.2015 fremgår det at gjeldende plangrunnlag for eiendommen er Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, uten at det virker som dette har hatt noen negativ innvirkning på beslutningsgrunnlaget.

I 2016 ble første igangsettingstillatelse gitt, og i 2018 ble det gitt ferdigattest fra kommunen. Det har altså vært en lang prosess fra første søknad om rammetillatelse ble sendt inn til prosjektet var ferdig, med blant annet 3 ulike grunneiere/tiltakshavere. Foruten endring av tiltakshavere grunnet eierskiftene i perioden, fremstår det på meg som at bevaringen av sveitservillaen har medvirket til en lang byggesaksprosess. Det fremkommer blant annet av rammetillatelsen fra 2012 at «*Foreliggende søknad er et forsøk fra eier på i møtekomme BUKs ønske om å bevare den gamle sveitservillaen og samtidig utvikle eiendommen. Saken har vært i BUK to ganger, i 2005 og 2008.*» (Oslo kommune, 2012, s. 2).

### 3.5 Dælenenggata

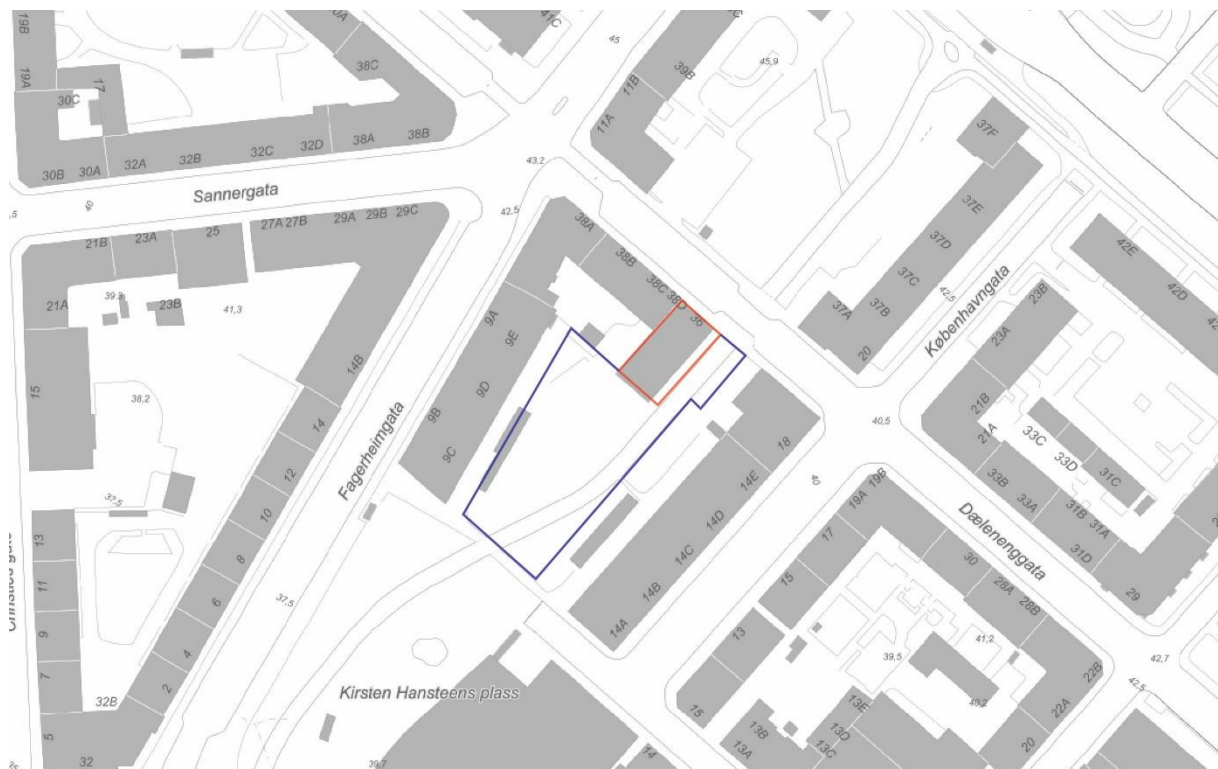
I likhet med Hammerfestgata er også dette prosjektområdet lokalisert i delbydel Rodeløkka i bydel Grünerløkka i Oslo, men vi har flyttet oss ca. 600 meter nordvest. Nord for prosjektområdet ligger ring 2 og senere grøntområdet Torshovdalen, mens sør for prosjektområdet ligger Freia



sjokoladefabrikk, Dælenenga idrettsplass og videre sørover finner vi Sofienbergparken. Nærområdet er ellers preget av svært mye boligbebyggelse, med en del næringslokaler i første etasje. I likhet med Hammerfestgata er kvartalene karakteristisk karrébebyggelse, med indre gårdsrom som er mer eller mindre skjermet fra offentligheten. Vi finner også teglsteinsbebyggelse i området, men en del mer av bebyggelsen har typisk særpreget fra 1800-tallets leiegårder.

Gjennom kvartalet som prosjektområdet er en del av finner vi en av hovedsykkelveiene i Oslo som går fra Groruddalen i nord og ned til sentrum. Denne gang- og sykkelveien splitter kvartalet i to separate områder, og på den måten oppleves kvartalet mer som frittliggende boligblokker enn en karrébebyggelse. Vest for gang- og sykkelveien finner vi prosjektområdet, to grunneiendommer med boligbebyggelse, noen næringslokaler i første etasje og et grøntområde i forbindelse med gang- og sykkelveien som er eid av Oslo kommune. Dette grøntdraget fortsetter også sørover ned mot Dælenenga idrettspark. På østsiden av gang- og sykkelveien finner vi to grunneiendommer med boligbebyggelse og noen næringslokaler i første etasje.

Dælenenggata ble valgt som et prosjekt som er gjennomført uten prosjektendringer som har skyldtes eiendomsforholdene. Valget ble gjort på bakgrunn av at det tidlig ble klart at Oslo kommune fradelte og solgte eiendommen over en kort tidsperiode. Dette er selvsagt ingen garanti for at det satte kriteriet ble fulgt, men med min tilnærming til oppgaven virket dette som et egnet prosjekt.



Figur 12: Caseområde Dælenenggata hvor grunneiendom etter fradelingen er markert i rødt. De blå linjene markerer grunneiendom før fradeling (egen fremstilling – kartgrunnlag: Oslo kommune, 2022)

## Utgangstidspunkt

Jeg har i dette caseområdet valgt å sette utgangstidspunkt til år 2000 grunnet opsjonsavtalen som omtales senere. Dette tidspunktet markerer etter min mening tidspunktet da prosessene rundt fremtidig arealbruksendring startet.

### 3.5.1 Eiendomsforhold

På utgangstidspunktet var caseområdet en del av grunneiendom med gnr. 227 bnr. 254 som var eid av Oslo kommune (Statens kartverk, 2022). Grunneiendommen på dette tidspunktet var på ca. 2 140 m<sup>2</sup>, og ut ifra historiske kart på finn.no ser det heller ikke ut som det var noe bebyggelse og heller ikke veistruktur på grunneiendommen.

I 2010 søkte Eiendoms- og byfornyelsesetaten om deling, og året etter ble det gitt delingstillatelse (Eiendoms- og byfornyelsesetaten, 2010). Den nye grunneiendom, gnr. 227 bnr. 584 etter fradeling er på ca. 320 m<sup>2</sup>, og i 2013 ble hjemmelen til grunneiendommen overført til eiendomsselskapet Infill AS. Selskapet er heleid av Aspelin Ramm Eiendom AS, som igjen er eid av Aspelin Ramm AS. Aspelin Ramm AS er en anerkjent aktør innen eiendomsbransjen og står bak blant annet utviklingen av kjente prosjekter som Vulkan og Tjuvholmen i Oslo, og de har hovedsakelig sitt virkeområde i Oslo og i østlandsregionen, samt i Sverige.

Selv om grunneiendommen ikke ble registrert fradelt i matrikkelen og registrert med Infill AS som hjemmelshaver i grunnboken før i hhv. 2011 og 2013, ble eiendommen faktisk kjøpt gjennom en opsjonsavtale med Oslo kommune som en av seks tomter i en tomtepakke tidlig på 2000 tallet (Andersen & Stray, 2018, s. 85). I opsjonsavtalen lå det en forskuddsbetaling på 10% av kjøpesummen, med et vilkår om at restsummen utløses når fremtidig rammetillatelse er gitt (ibid., s. 46).

Kun seks måneder etter at Infill AS ble registrert som hjemmelshaver for gnr. 227 bnr. 584 ble eiendommen seksjonert i 22 eierseksjoner (Statens kartverk, 2022).

### 3.5.2 Reguleringsstruktur

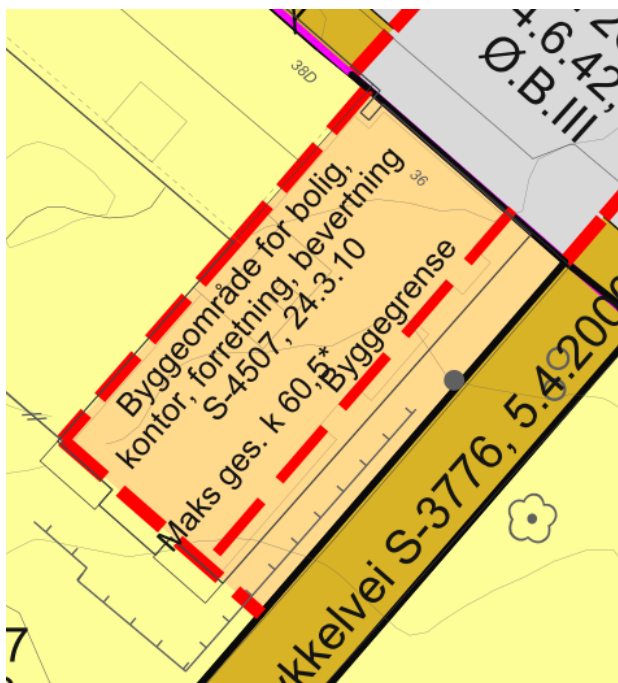
Reguleringsplan S-2255 ble vedtatt 28.07.1977 (Oslo kommune, 1977). Eiendommen gnr. 227 bnr. 584 (altså grunneiendom før fradeling) er i reguleringsplankartet regulert til byggeområde for bolig med utnyttelsesgrad 1.0-1.5, jf. saksdokument 1.12. Ifølge reguleringsbestemmelsene kan det innenfor sonen tillates oppføring av bebyggelse i inntil 5 etasjer, jf. saksdokument 1.5.

### 3.5.3 Plan- og byggesaksprosesser

På tidspunktet da opsjonsavtalen ble inngått var altså prosjektområdet regulert til bolig etter soneplan S-2255 fra 1977. Det ble likevel søkt om omregulering av eiendommen. Årsaken til dette

forklares med at det måtte søkes om mange dispensasjoner dersom prosjektet skulle vært gjennomført etter S-2255 (Andersen & Stray, 2018, s. 46). Denne prosessen startet i 2004, da Aspelin Ramm AS sendte inn planinitiativ til kommunen (Oslo kommune, 2004b). Ny reguleringsplan for området, S-4507, ble vedtatt 24.03.2010. Det tok altså 6 år fra første forslaget til ny plan ble sendt inn til ny plan ble vedtatt.

Reguleringsplan S-4507 ble vedtatt 24.03.2010 (Oslo kommune, 2010). Eiendommen gnr. 227 bnr. 254 er i reguleringsplankartet regulert til byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning, med maks gesims kotehøyde 60,5 (Oslo kommune, u.å.). Ifølge reguleringsbestemmelsene kan tillatt bruksareal ikke overstige BRA = 1 750 m<sup>2</sup>, og at alle formål utenom bolig kun tillates på gateplan, og maks utgjøre 50% av etasjens areal (Oslo kommune, 2010).



Figur 13: Reguleringskart s-4507 (hentet fra Oslo kommune, u.å.)

Året etter, altså i 2011, ble det som nevnt gitt delingstillatelse. Samme år søkte utvikler om rammetillatelse, og kun seks måneder senere ble det gitt rammetillatelse for oppføring av boligbygg i 6 etasjer med 21 leiligheter og ett næringslokale i første etasje. Videre er det oppgitt at tiltaket vil ha en BRA på 1 395,5 m<sup>2</sup> over terreng. Første igangsettingstillatelse ble gitt i 13.08.2012, og 19.11.2013 ble det gitt midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

## Kapittel 4. Analyse og drøftelse

### 4.1 Innledning

I dette kapitlet skal jeg gjøre en analyse av eiendomsforhold og reguleringsstruktur som er presentert i forrige kapittel. For å kunne analysere dataene har jeg i all hovedsak måtte bruke logiske resonnementer og antagelser for å kunne undersøke påvirkningen eiendomsforholdene har hatt på transaksjonskostnadene i casene. Utgangspunktet for modellen til Korsvolla et al. som jeg viste til i kapittel 2.9, er altså at eksisterende eiendomsforhold og offentlig arealbruksregulering påvirker arealbruksendringer først og fremst ved at de påvirker størrelsen på transaksjonskostnadene. Begrepene arealbruksavhengighet, beslutningsavhengighet og interessefragmentering er brukt som hjelpemidler på drøftingsveien fra eiendomsforhold til effekt for arealbruksendringer. En tenker seg altså at det er via disse begrepene en kan få fram effektene eiendomsforhold, reguleringsstruktur og institusjonene har hatt på arealbruksendringer (Korsvolla et al., 2004, s. 112).

De undersøkte caseområdene er alle preget av at de har en sentral beliggenhet i Oslo, med god tilknytning til eksisterende infrastruktur. I Dælenenggata og Hammerfestgata kjennetegnes eiendomsstrukturen av at caseområdet kun omhandler en grunneiendom med en kvadratisk form på arealet, mens i Teatergatakvartalet består caseområdet av hele seks grunneiendommer og en relativ irregulær form. Teatergatakvartalet og Hammerfestgata kan videre kjennetegnes ved at de begge har eksisterende bebyggelse på området med ulik grad av verneverdi.

For de to casene på Rodeløkka kjennetegnes rettighetsstrukturen ved at denne er nokså enkel å forholde seg til. Av tinglyste rettigheter var det ingen servitutter og panteheftelser formet av tidligere bruk som virker av særlig betydning i denne oppgaven. Eierstrukturen i de tre områdene er preget av litt ulike strukturer, hvor både offentlig eierskap, personlige eiere og ulike selskapsstrukturer gjør seg gjeldende.

### 4.2 Hammerfestgata

Som vi husker fra kapittel 4 er eiendomsstrukturen i Hammerfestgata kjennetegnet av et mindre areal, med kun en grunneiendom som utgjør caseområdet. Ser vi på transaksjoner knyttet til ervervelse av konsolideringsområde, vil dette i realiteten være da aktørene sikret juridisk kontroll gjennom formelt eierskap over grunneiendommen når hjemmel i grunnboken ble registrert, dvs.:

- ANS Hammerfestgaten 1 i 1990
- Christor AS i 2015
- Bonum i 2016



Selskapsform og selskapsstrukturen vil her kunne påvirke graden av individualitet ved eierskapet. Om hvem som har kompetanse til å inngå avtale om kjøp og salg av fast eiendom fremgår av kapittel 6 i aksjeloven (1997) for aksjeselskap og kapittel 2 i selskapsloven (1985) for ansvarlig selskap.

Det at vi ikke har noen opplysninger om ANS Hammerfestgaten 1 gjør det vanskelig å si så altfor mye av subjektstrukturen for denne eieren. Jeg ønsker likevel å poengtere en egenskap ved ansvarlig selskap som kan påvirke transaksjonskostnadene. For et ansvarlig selskap vil det nemlig, med mindre annet er avtalt, være deltakerne i selskapet som kan fatte beslutninger, og hvor beslutninger krever enstemmighet for å bli vedtatt jf. selskapsloven § 2-12 (1). Det vil altså ikke kreve mer enn at en deltager sier seg uenig med resterende for å stoppe enhver form for arealbeslutning. Jeg skal ikke spekulere i hvor mange deltagere det var i ANS Hammerfestgaten 1, men poenget her er å vise til hvordan de formelle institusjonene som vil gjelde for en slik aktør kan medvirke til å øke beslutningsavhengighet for aktørene.

For et aksjeselskap vil det være et spørsmål om kompetansen tillegges generalforsamlingen, styret eller daglig leder. Det er ikke noe unisont svar på dette, men vil bero på en konkret vurdering av blant annet selskapets vedtekter og størrelsen på kjøpet/salget. Nå er ingen av aksjeselskapene i denne oppgaven et såkalt «single purpose»-selskap, altså et selskap hvor virksomheten kun har til hensikt å eie en bestemt eiendom, men dette er ikke uvanlig i eiendomssammenheng. Grunnen til at jeg tar opp dette er imidlertid i en situasjon hvor selskapet er av en slik art, vil kompetansen til å foreta et salg ligge hos generalforsamlingen og kreve flertall, jf. aksjeloven § 16-1. Dette kommer av at salget da i realiteten vil anses som oppløsning av selskapet.

Fra vedtektene til de to aksjeselskapene ser vi at samtlige har som formål å drive med enten kjøp og salg av eiendom, eiendomsforvaltning eller eiendomsutvikling. Vi kan med andre ord si at det å drive forretning med fast eiendom mer eller mindre er en del av selskapets sedvanlige virksomhet. I aksjeloven § 6-14 (1) heter det blant annet at «*daglig leder står for daglig ledelse av selskapets virksomhet*». Videre andre ledd presiseres det på sin side at den daglige ledelse ikke omfatter saker som etter selskapets forhold er av uvanlig art eller stor betydning. For saker av stort omfang eller som er av en uvanlig art, vil beslutningsmakten da normalt tillegges styret.

Hensikten med å ta inn aksjeloven i analysen er å vise hvordan aksjeloven, som en formell institusjon, vil legge føringer for beslutningsprosesser i selskapet. I hvilken grad vil imidlertid kunne avgjøres av hvordan selskapet er organisert og strukturert. Det jeg ønsker å få frem er at ved å opprette et aksjeselskap så har man en intensjon om hvilken type virksomhet disse aksjeselskapene skal drive med, noe som fremkommer av blant annet vedtektene til selskapet som jeg introdusert tidligere. Aksjeloven i seg selv setter visse begrensninger i beslutningsprosesser, men fordi intensjonen til

aksjeselskaper i eiendomsutviklingsammenheng ofte er å utvikle eiendommer vil dette kunne medvirke til mindre avhengighet. Da er det ikke nødvendigvis slik at beslutningsavhengighet og interessefragmentasjon oppstår fordi det er en samling med aksjonærer/styremedlemmer som må fatte en beslutning, fordi de vil jo ofte ha en sammenfallende interesse av den beslutningen i form av å gjøre et eller annet med arealbruken.

Hvis et eiendomsutviklingsaksjeselskap er organisert slik at daglig leder da kan fatte beslutninger som f.eks. gå til innkjøp av arealer, så kan vi si at de har strukturert seg på en måte som effektiviserer prosessen. Med effektiv struktur mener jeg da at organiseringen i selskapet er tilpasset at det oppstår noe som kan løses effektivt uten å være avhengig av f.eks. tunge beslutningsprosesser.

Med begrunn i at det ikke er sendt inn planinitiativ i Hammerfestgata, vil jeg anta at det fra utviklers side derfor ikke var behov for omregulering av caseområdet. Ved innsendelse av søknad om rammetillatelse måtte det imidlertid søkes om dispensasjoner fra gjeldene reguleringsplan.

Gjennom eiendomsstrukturen i Hammerfestgata, i form av bebyggelsen som var på eiendommen, kan det se ut som eiendomsstrukturen har ledet til en stor grad av arealbruksavhengighet. Som vi husker medførte rammetillatelsen til å rive sveitervillaen et stort engasjement fra blant annet Byutviklingskomiteen som ønsket å bevare villaen. Til tross for at bygge- og deleforbudet ikke kunne gjøres gjeldende overfor den gitte tillatelsen, kan det virke som det store engasjementet rundt bevaringshensynet var årsaken til at tiltakshaver gjorde endringer i den tiltenkte utviklingen av eiendommen gjennom ny rammesøknad.

#### 4.3 Dælenenggata

På utgangstidspunktet var eier av Dælenenggata Oslo kommune, og utviklingseiendommen var den gangen en del av eiendom gnr. 227 bnr. 254. Transaksjoner knyttet til ervervelse av konsolideringsområdet vil i dette prosjektet kunne knyttes til to tidspunkter; 1) ved inngåelse av opsjonsavtalen i år 2000, altså en avtalebasert ervervelse av konsolideringsområdet, og 2) da Infill AS ble registrert med hjemmel i grunnboken i 2013. Vi skal videre drøfte noen tanker rundt hvordan eiendomsforholdene kan ha påvirket både ervervelsen av eiendommen og den offentlige reguleringen.

I Dælenenggata lå eiendomsrett og reguleringsrett hos samme aktør, altså Oslo kommune, frem til år 2011. I denne perioden trengte altså kommunen kun å «bytte hatt», fra grunneier til reguleringsmyndighet og fra reguleringsmyndighet til grunneier. Med bakgrunn i opsjonsavtalen kan det derfor tenkes at sammenfallet av intensjoner mellom tidligere eier og ny eier har vært utslagsgivende for Dælenenggata som prosjekt.

Jeg mener at opsjonsavtalen kan si oss noe om nyttefunksjonen eiendommen hadde på dette tidspunktet for kommunen, og det er hovedsakelig to funksjoner som jeg vil si at fremstår som sentrale. For det første fremstår inngåelsen av opsjonsavtalen som at kommunen så på eiendommen som et salgsobjekt, altså eiendommen hadde en kapitalfunksjon for eier. For det andre vil jeg si at som kommune, med ansvar for tilstrekkelig boligbygging, legge til rette for gode bomiljøer og oppvekst- og levekår osv. jf. plan- og bygningsloven § 3-1, vil også eiendommen ha en konsumentfunksjon.

I 2020 kunne plan- og bygningsetaten fortelle at gjennomsnittlig reguleringstid, altså prosessen fra forslagsstiller tar initiativ gjennom anmodning av oppstartsmøte og til planen er godkjent, for et byggeprosjekt i Oslo er 4,5 år (Saltnes, 2020). Jeg har ikke funnet noe som sier noe om reguleringstiden tidlig på 2000-tallet, men det må likevel sies å være påfallende at tiden fra forslag til omregulering ble sendt inn til planmyndighetene og frem til ny reguleringsplan ble vedtatt tok 6 år, til tross for en felles overordnet intensjon.

Går vi tilbake til teorien om rammene for arealbruksendring så er det offentlig regulering, privat eiendomsrett og markedet som er rammene for arealbruksendringer. Av økonomiske vanskeligheter i markedet vil dette lite trolig ha noe med plantreghet som jeg kan se. For offentlig regulering er det da plan- og bygningslovens regler som setter rammene. Dette kan selvfølgelig være en forklarende faktor på den relativt lange reguleringstiden, men ikke nødvendigvis. Plan og bygningsloven gjelder jo for alle og enhver i landet og som vist over er jo den gjennomsnittlige reguleringstiden 4,5 år. Vi har da flere prosjekter som viser at reguleringsprosessen tok vesentlig kortere tid andre steder.

Jeg har ikke kommet til bunns i hvorfor planarbeidet drøydte ut, men det kan tenkes at organiseringen til Oslo kommune har åpnet opp for en interessefragmentasjon og beslutningsavhengighet som har medført denne tidsbruken. Organiseringen av Oslo kommune er jo slik at grunneier representeres ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, mens det er Plan- og bygningsetaten som representerer planmyndigheten. Det er da to vidt forskjellige enheter med vidt forskjellige interessesfære som er sitter med myndigheten, til tross for at Oslo kommune utad kan oppfattes som et samlet foretak. I tillegg vil andre etater, som f.eks. Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten, komme med sine innspill og være, om ikke bestemmende, så i hvert fall av en vesentlig betydning. Så selv om det er Oslo kommune som overordnet står for både salget og planprosessen, er det grunn til å anta at aktører i disse to prosessene ikke nødvendigvis har hatt den samme intensjonen når det kommer til fremtidig arealbruk. En mulig forklaring kan vi derfor finne i subjektstrukturen, altså måten Oslo kommune har organisert seg på.

Aspelin Ramm oppgir på sin side at noe av grunnen til den lange reguleringsperioden skyldes at kommunen måtte «mørnes», samt at det forelå en del protester og aksjoner fra interessenter. For selv om området allerede var regulert til boligformål, kan det virke som at det var en oppfatning i lokalområdet at dette arealet var regulert som grønnstruktur (Andersen & Stray, 2018, s. 53). I en situasjon hvor det offentlige eier arealer er det ikke utenkelig at samfunnet har en oppfatning av at slike arealer skal driftes uten en kommersiell side. Nå skal det sies at det er ikke uvanlig at naboer retter klager mot nye byggetiltak i nærområdet, men at kommunen også som grunneier kan være en medvirkende faktor på hvorfor planarbeidet møtte såpass mye motstand og at reguleringsperioden varte så lenge, selv om den overordnede intensjonen om fremtidig arealbruk mellom tidligere eier/reguleringsmyndighet og ny eier var korrelerende.

#### 4.4 Teatergatakvartalet

I Teatergatakvartalet er situasjonene nokså annerledes enn for de to andre caseområdene, med flere matrikkelenheter som inngår i caseområdet. Ut ifra ervervelse av konsolideringsområdet må det her sies at fullt eierskap pr. dags dato ikke er gjennomført. Det jeg finner interessant i denne akkvisisjonsprosessen er derfor eierseksjonssameie som vi skal drøfte videre.

For grunneiendom gnr. 208 bnr. 18 var det altså to seksjoner i eierseksjonssameiet som Olav Thon gruppen AS ennå ikke hadde ervervet. En av disse seksjonene ble riktignok senere ervervet i 2018, men dette er en ganske interessant situasjon med tanke på eierstrukturen og deres påvirkning på avhengighetsforhold og interessefragmentasjon.

I planforslagene som er innsendt av utvikler i dette caset, er gnr. 208 bnr. 18 inkludert i samtlige planer, og i den nye detaljreguleringen fra 2021 er det vedtatt at deler av bebyggelsen i eierseksjonssameiet forutsettes fjernet før planen kan gjennomføres. En gjennomføring av tiltenkt plan vil da bero på om utvikler sikrer seg en form for juridisk kontroll til å utnytte disse arealene, altså den tiltenkte arealbruken berører helt klart naboen og på grunn av eiendomsstrukturen har det da oppstått en arealbruksavhengighet.

For hva sier eierseksjonsloven om salg av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet eller gjøre vesentlige endringer av sameiet? Jo, jf. eierseksjonsloven § 51 kreves det enighet fra samtlige seksjonseiere for å kunne ta slike beslutninger. For eiendommer med eierseksjonssameie vil man da møte, i mye større grad, et mer sammensatt eierforhold. En kan tenke seg at noen har interesse av å fortsette å bo i sameiet, mens andre har interesse av å f.eks. selge. Når vi da har lover og regler som legger opp til at samtlige må være enige, så vil jo resultatet være at samtlige er enige om at de ikke blir enige, ergo ingen arealbruksendring.

I eierseksjonssameiet i Teatergatakvartalet er det ikke utenkelig at de to privatpersonene har et helt annet mål, som f.eks. en konsumentfunksjon, for sin eiendomsbruk enn det Stormgård AS og Thongård AS (de andre seksjonseierne) har, altså kan det være en interessefragmentasjon blant seksjonseierne. Videre vil da reglene som gjelder for seksjonssameier tilsi at alle seksjonseierne, også privatpersonene som eier den ene seksjonen, må være enige før beslutninger om endring av eiendommen kan vedtas, ergo har rettighetsstrukturen skapt en beslutningsavhengighet.

Dette betyr at vi har et institusjonelt rammeverk som kan legge opp til det vi kaller uthalersituasjoner. En slik situasjon kjennetegnes ved at en eller flere aktører sitter i en form for nøkkelposisjon som da, i kraft av sin rett, vil kunne være det som hindrer en tiltenkt intensjon og prosjektgjennomføring (Nord, 2008, s. 69). For en utvikler, slik som Olav Thon Gruppen AS, vil da denne aktøren kunne oppnå en sterk forhandlingsposisjon. For utvikler som ønsker å samle land vil dette kunne bety høyere kostnader i form av økonomisk motytelse for å skaffe seg eiendomsrett i tillegg til transaksjonskostnader skapt gjennom avhengighetsforhold og interessefragmentasjon som nevnt over.

Det skal likevel nevnes her at Olav Thon Gruppen startet reguleringsprosessen allerede i 2013 da de sendte inn første planinitiativ til planmyndighetene. Ved bestilling av oppstartsmøte i 2013 oppga Stormgård AS at de to eierseksjonene var eid av privatpersoner (Oslo kommune, 2013c). Ved bestilling av oppstartsmøte i 2016 oppgir imidlertid Stormgård AS at samtlige av eiendommene er eid av Stormgård AS (Oslo kommune, 2016a). Som vi husker fra kapittel 4 var ikke hjemmelsoverføring for de to privateide eierseksjonene på dette tidspunktet gjennomført. Dette kan tyde på at de hadde skaffet seg juridisk rådighet over eiendommen gjennom avtalebaserte forhold, altså kontraktstrukturen. Om dette er tilfellet vil likevel argumentasjonen i tidligere avsnitt stå fast i forhold til avhengighet og interessefragmentasjon. Forskjellen vil da ligge i at «samling av land» ville vært gjennomført i det året eventuelle avtaler ble inngått, og eierstrukturen vil ikke være en avgjørende faktor for at prosjektet ikke er gjennomført.

I motsetning til reguleringen i Dæleneggata, hvor sammenfallet av intensjon mellom planmyndighet og utvikler kan tenkes har vært med på å drive prosjektet mot gjennomføring, kan det virke som at eierstrukturen i Teatergatakvartalet derimot har medvirket til en sterk interessefragmentasjon mellom planmyndighet og utvikler. Gjennom planprosessen som varte fra 2013 og frem til ny vedtatt reguleringsplan i 2021 er det nokså tydelig at Olav Thon gruppen har hatt en intensjon for utviklingen av området som har vært avvikende fra planmyndighetenes intensjon, og da spesielt med tanke på grad av utnyttelse og bevaring. Noe av dette kan muligens forklares gjennom at området i kommuneplan 2015 inngår i sone «ring 1» som åpner for at det kan vurderes oppføring av høyhus.

Det institusjonelle rammeverket skaper altså en insentiv til utvikler om at caseområdet kan ha en høy utnyttelse. Et slik sprik i intensjon hos de ulike aktørene kan det derfor se ut som har medvirket til en stor grad av interessefragmentasjon i caseområdet.

Et interessant trekk ved planarbeidet er også det faktum at det første planinitiativet som ble sendt inn i 2013 ble avsluttet i 2015 grunnet fremtidige endringer i området som følge av konseptvalgutredning for nytt regjeringkvartal (Oslo kommune, 2015a). I kapittel 2.9 snakket jeg om den geografisk plasseringen som en målevariabel for eiendomsstrukturen. Caseområdets beliggenhet, i forhold til nærliggende områder med kvalifiserte interesser, kan derfor tenkes å ha medvirket til å skape en arealbruksavhengighet som jeg antar vil ha vanskeliggjort fremgangen i planarbeidet, og som vi vet for sikkert satte reguleringsprosessen på vent i en periode.

#### 4.6 Sammenligninger

Drøftingen over er ikke et forsøk for å påstå at eiendomsforholdene har påvirket transaksjonskostnader i konsolideringsprosjektene i stor grad, men heller en redegjørelse for mulige avhengigheter og interessefragmentasjoner som kan ha oppstått. Jeg har ikke noe sammenligningsgrunnlag til andre utbyggingsmønstre, men som en følge av det jeg vil anta kan betegnes som relativt lite komplekse eiendomsforhold, sitter jeg igjen med en følelse av at eiendomsforholdene i mindre grad har påvirket transaksjonskostnader enn hva som er tilfelle i f.eks. transformasjon. Noe av årsaken til dette kan vi muligens finne i konsolideringsområdets avgrensning, altså eiendomsstrukturen, som for Hammerfestgata og Dælenenggata begrenser seg til å omfatte kun en grunneiendom. Kompleksiteten i ervervsprosessen kan for disse to prosjektene sies å være betydelig lavere enn ved f.eks. ved større transformasjonsområder som ofte omfatter flere grunneiendommer. Dette ser vi også i Teatergatakvartalet, som har en eiendomsstruktur som har likhetsstrekk med transformasjonsområder gjennom at dette som oftest omfatter flere eiendommer. Utvikler har i dette prosjektet per dags dato ikke juridisk kontroll over hele konsolideringsområdet. Ut ifra de dataene jeg har undersøkt virker det som at dette i stor grad skyldes eierstrukturen på eiendommen som ennå ikke er ervervet, altså eierseksjonssameiet. Dette skiller seg fra de andre matrikkelenhetene i de tre casene, som alle har vært grunneiendommer.

Et likhetstrekk mellom to av casene finner vi i Hammerfestgata og Teatergata, som begge har bebyggelse som enten var vernet eller skapte et sterkt engasjement for bevaring. Påvirkningen dette har hatt på utviklingen kan vi se av plan- og byggesaksprosessene, hvor det kan virke som begge casene har måtte gjøre endringer av intensjonene de hadde for fremtidig arealbruk innledningsvis i utviklingsarbeidet.

I Teatergatakvartalet er det lett å se til reguleringsstrukturen som tyngende årsak til at det ikke er gjennomført noen utvikling på området etter utgangstidspunktet. Jeg vil likevel poengtere at også egenskaper ved eierne har medvirket til at det ikke har skjedd noen utvikling på gnr. 208 bnr. 674 (grunneiendommen hvor bebyggelsen brant ned). Denne eiendommen har helt siden utvikler ervervet grunneiendommen vært regulert til bebyggelse, men det kan virke som at utviklers intensjon for eiendommen har gjort at de har valgt å vente på ny regulering.

I kapittel 2.3 og 2.4 drøftet jeg teorier om eiendomsforhold opp mot bymorfologien, og hvordan de ulike utbyggingsmønstrene vil utfordre, videreføre eller tilpasses urbane strukturer. Når det kommer til konsolidering ble det sagt at dette utbyggingsmønsteret tilpasser seg urbane strukturer og tar nytte av eksisterende infrastrukturen som ligger rundt områdene. Konsolidering møter altså «innebygde tregheten i eksisterende strukturer mot fundamental endring» på en mindre konfronterende måte enn bybygging basert på f.eks. transformasjon, noe som jeg vil påstå bekrefte i de alle de tre casene jeg har undersøkt.

## Kapittel 5: Avsluttende refleksjoner

I kapittelet over har jeg ut ifra mine data analysert og drøftet de eiendomsforholdene jeg mener å ha vært av interesse sett opp mot de avledet variablene arealbruksavhengighet, beslutningsavhengighet og interessefragmentasjon i de ulike caseområdene. Dette er svært arbeidskrevende og tilstrekkelig informasjon om eiendomsforhold krever en metodisk tilnærming til slike forskningsstudier, noe som ikke nødvendigvis er godt tilpasset en masteroppgave på fem måneder. Sett i retrospektiv ville jeg nok valgt en annen metodisk tilnærming og heller fokusert på ett av prosjektene, slik at jeg kunne belyst intensjoner, sammenhenger og omstendigheter på en mer helhetlig måte. Dette ville også gjort at drøftingen og analysen mer nøyaktig og uten så mange antagelser.

I forhold til teorikapittelet ser jeg i ettertid at noen deler burde vært belyst bedre, og da spesielt med tanke på å knytte det opp mot konsolidering, mens andre muligens kunne vært sløffet. Det har uansett vært svært lærerikt, da det meste av teorien her var ukjent for meg før semesteret startet. Jeg har av den grunn brukt mye tid på teoridelen av oppgaven, noe som muligens gjenspeiles i de resterende kapitlene.

Selv om eiendomsteorier er godt fremstilt av blant annet Sevattal og Korsvolla et al. er disse laget med sikte på rurale områder. Jeg har forsøkt å bearbeide teoriene til å passe urbane områder så godt jeg kan. Teorien må ytterligere tilpasses urbane forhold, spesielt i en kontekst som handler om eiendomsutvikling, men oppgaven har gitt et godt utgangspunkt for videre studier i den sammenheng.

## Litteraturliste

- Aksjeloven. (1997). *Lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 nr. 44*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1997-06-13-44> (lest 28.04.2022).
- Andersen, D. K. F. & Stray, E. M.-T. (2018). *Identifisering av risiko ved utvikling av infill-prosjekter i Oslo*: Norwegian University of Life Sciences, Ås.
- Arcasa arkitekter AS. (2011). *Rammesøknad for oppføring av boligbygg*. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2011074113&fileid=3193030> (lest 26.03.2022).
- Avhendingslova. (1992). *Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1992-07-03-93> (lest 02.03.2022).
- Brønnøysundregistrene. (u.å.). Tilgjengelig fra: <https://www.brreg.no/> (lest 22.03.2022).
- Buitelaar, E. (2003). Neither Market nor Government: Comparing the Performance of User Rights Regimes. *The Town Planning Review*, 74 (3): 315-330.
- Buitelaar, E. (2004). A Transaction-cost Analysis of the Land Development Process. *Urban Studies*, 41 (13): 2539-2553. doi: 10.1080/0042098042000294556.
- Buitelaar, E. (2007). *The cost of land use decisions : applying transaction cost economics to planning & development*. Real estate issues. Oxford: Blackwell.
- Burettslagslova. (2003). *Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2003-06-06-39> (lest 23.04.2022).
- Børrud, E. (2009). Bymorfologi som kunnskapsgrunnlag for planlegging og planforskning. *Kart og plan*, 69 (1): 19-26.
- Børrud, E. & Røsnes, A. E. (2016). *Prosjektbasert byutvikling: mot en kvalitativ, prosjektrettet byplanlegging*. Bergen: Fagbokforl.
- Commons, J. R. (1931). Institutional Economics. *The American Economic Review*, 21 (4): 648-657.
- Curdes, G. (1991). Spatial organisation of towns at the level of the smallest urban unit. doi: 10.13140/RG.2.1.2094.9841.
- Eiendoms- og byfornyelsesetaten. (2010). *Dælenenggata 36 og 38 - Deling - OKEPO*. Oslo: Oslo kommune. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201014436> (lest 10.03.2022).
- Eierseksjonsloven. (2017). *Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2017-06-16-65> (lest 28.04.2022).
- Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2022). *Tingsrett*. 9. utgave. utg. Oslo: Universitetsforlaget.
- Grønvold, L. M. (2018). Aker – bygda som brått ble by. *TOBIAS: Aker – kommunen som forsvant*: 24-31.
- Halvorsen, K. (2008). *Å forske på samfunnet : en innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utg. utg. Oslo: Cappelen akademisk forl.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2019). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*. Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Korsvolla, K., Steinsholt, H. & Sevatdal, H. (2004). *Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling*. Rapportserie (trykt utg.), b. nr 1/2004. Ås: Institutt for landskapsplanlegging, NLH.
- Matrikkellova. (2005). *Lov om eiendomsregistrering av 17. juni 2005 nr. 101*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2005-06-17-101> (lest 05.02.2022).
- Metier AS, OPAK AS & LPO arkitekter AS. (2012). *Konseptvalgutredning for fremtidig regjeringskvartal - vedlegg 4*. Oslo: Oslo kommune. Tilgjengelig fra: [https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/fad/vedlegg/bst/naerliggende\\_omraader.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/fad/vedlegg/bst/naerliggende_omraader.pdf) (lest 23.04.2022).
- Nord, E. (2008). *Eiendomsforhold og utbygging i urbane områder*. Doktoravhandling. Ås: Norwegian University of Life Sciences.



- North, D. C. (1990). *Institutions, institutional change, and economic performance*. Institutions, Institutional Change & Economic Performance. Cambridge: Cambridge University Press.
- Oslo kommune. (1977). *Oslo Sentrum og indre sone - Endret reguleringsplan - Soneplanen - Vedtatt 28.07.1977 - S-2255*. Tilgjengelig fra:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=197701394&rplan=1>  
 (lest 06.04.2022).
- Oslo kommune. (1979). *Teatergata - Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalet Teatergata Keysers gate - Akersgata og Munchs gate - Vedtatt 19.12.1979 - S-2441*. Oslo: Oslo kommune. Tilgjengelig fra:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=197901667>  
 (lest 22.03.2022).
- Oslo kommune. (1988). *Rodeløkka - Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for område mellom Gøteborggata - Dælenenggata - Trondheimsveien og Helgesens gate - til boliger - spesialområde - bevaring - samt oppdatering av øvrig regulering - Vedtatt 14.12.1988 - S-3026*. Oslo: Oslo kommune. Tilgjengelig fra:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=198450034&sti=A> (lest 19.03.2022).
- Oslo kommune. (2000). *Hammerfestgata 1 - Forespørsel om bygging av boliger evtl omsorgsboliger*. Tilgjengelig fra:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200006628> (lest 26.03.2022).
- Oslo kommune. (2004). *Kommuneplan 2004 : Oslo mot 2020*. Oslo: Oslo kommune.
- Oslo kommune. (2004b). *Planinitiativ - 7 infill-prosjekter diverse tomter*. Tilgjengelig fra:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200403553> (lest 25.03.2022).
- Oslo kommune. (2005). *Rammetillatelse for riving*. Tilgjengelig fra:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2012117328&fileid=3780858> (lest 20.03.2022).
- Oslo kommune. (2008). *Kommuneplan 2008 : Oslo mot 2025*. Oslo: Oslo kommune.
- Oslo kommune. (2009a). *Kommuneplanens foreløpige arealdel 2009 - plankart*. Oslo: Oslo kommune.
- Oslo kommune. (2009b). *Vedlegg 3B - Planregister over øvrige reguleringsplaner, datert 26.08.2009*. Oslo: Oslo kommune.
- Oslo kommune. (2010). *Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Dælenenggata 38 som reguleres til byggeområde for bolig, kontor, forretning og bevertning*. Tilgjengelig fra:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=91403389> (lest 05.04.2022).
- Oslo kommune. (2011). *Hammerfestgata 1 B - Oppføring av boligblokk - Ferdigattest*. Oslo: Oslo kommune. Tilgjengelig fra:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201108502> (lest 05.02.2022).
- Oslo kommune. (2012). *Rammetillatelse - Hammerfestgata 1*. Tilgjengelig fra:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2012090756&fileid=3693581> (lest 26.03.2022).
- Oslo kommune. (2013a). *Område- og prosessavklaring etter Planforum*. Oslo: Oslo kommune. Tilgjengelig fra:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2013063998&fileid=4049647> (lest 10.02.2022).
- Oslo kommune. (2013c). *Planforslag faktaark*. Oslo: Oslo kommune. Tilgjengelig fra:  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2013015320&fileid=3892517> (lest 12.04.2022).
- Oslo kommune. (2015a). *Akersgata 65 - 65 b - 67 - med flere, sentrum - Plansak avsluttes*. Oslo: Oslo kommune. Tilgjengelig fra:

- <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015108888&fileid=5776726> (lest 28.03.2022).
- Oslo kommune. (2015b). *ENDRET TILLATELSE - HAMMERFESTGATA 1*. Oslo: Oslo kommune. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015151052&fileid=5933510> (lest 28.04.2022).
- Oslo kommune. (2015c). *Kommuneplan 2015: Oslo mot 2030 - juridisk arealdel*. Oslo: Oslo kommune.
- Oslo kommune. (2016a). *Bestilling av oppstartsmøte*. Oslo: Oslo kommune. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016078061&fileid=6415606> (lest 11.04.2022).
- Oslo kommune. (2016b). *Område- og prosessavklaring til oppstartsmøte - Teatergata 1 og 3* Oslo: Oslo kommune. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016108216&fileid=6543621> (lest 10.04.2022).
- Oslo kommune. (2016c). *Teatergata-kvartalet - Teatergata 1 og 3 - Akersgata 65 A og 65 B og Keysers gate 2 A og 2 B - Planprogram og KU - Utvikling av sentrumskvartal - S-5122*. Oslo: Oslo kommune. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201609533> (lest 09.03.2022).
- Oslo kommune. (2020a). *Byantikvarens informasjonsark om Gul liste*. Oslo: Oslo kommune. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php?mmfileid=15758> (lest 06.05.2022).
- Oslo Kommune. (2020b). *Planforslag til politisk behandling - Teatergata 1 og 3 med flere*. Oslo: Oslo kommune. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2020001515&fileid=8845298> (lest 02.04.2022).
- Oslo kommune. (2021a). *Detaljregulering S-5122*. Oslo: Oslo kommune. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=201609533> (lest 05.02.2022).
- Oslo kommune. (2021b). *Plankart med påtegnning*. Oslo: Oslo kommune. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2021096627&fileid=9726607> (lest 30.04.2022).
- Oslo kommune. (u.å.). *Planinnsyn*. Tilgjengelig fra: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#596941,6642882,7>.
- Plan- og bygningslov. (1985). *Plan- og bygningslov. av 14. juni 1985 nr. 77*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NLO/lov/1985-06-14-77> (lest 23.04.2022).
- Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2008-06-27-71> (lest 23.04.2022).
- Ramsjord, E. H. (2014). *Eiendomsdannelse i bytransformasjon*. Doktoravhandling. Ås: Norwegian University of Life Sciences.
- Riksantikvaren. (u.å.). *Kulturminnesøk*. Tilgjengelig fra: <https://www.kulturminnesok.no/> (lest 06.04.2022).
- Røsnes, A. E. (2014). *Arealadministrasjon*. Oslo: Universitetsforl.
- Saltnes, D.-J. (2020, 11. desember). Reguleringstiden for et boligprosjekt i Oslo er 4,5 år. *Estate Nyheter*. Tilgjengelig fra: <https://www.estatenyheter.no/reguleringstiden-for-et-boligprosjekt-i-oslo-er-45-ar/279975> (lest 03.05.2022).
- Selskapsloven. (1985). *Lov om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper av 21. juni 1985 nr. 83*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1985-06-21-83> (lest 11.05.2022).
- Sevatdal, H. (1987). Eieomsforhold og arealbruk. *Kart og Plan*, Vol. 47 (Nr. 1): 89-95.
- Sevatdal, H. (1989). *Forelesingar i eigedomshistorie*. Ås: Landbruksbokhandelen.
- Sevatdal, H. (1990). *Innføring i planarbeid ved jordskifte*. Ås: Norges landbrukshøgskole.

Sevatdal, H. & Sky, P. K. (2003). *Eigedomsteori : innføring i samfunnsvitenskapelig teoritilfang for utøving av egedomsfag*. Ås: Norges landbrukshøgskole, Institutt for landskapsplanlegging.

Sky, P. K., Taubøll, S. & Elvestad, H. E. (2021). *Eiendom og juss. Vol. 1*. Oslo: Universitetsforlaget.

St.meld. nr. 29 (1996-97). (1997). *Regional planlegging og arealpolitikk*. Oslo: Miljøverndepartementet.

St.meld. nr. 31 (1992-93). (1992). *Den regionale planleggingen og arealpolitikken*. Oslo: Miljødepartementet.

Statens kartverk. (2022). *Historisk utskrift fra grunnboken* (lest 09.03.2022).



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway