



DLA Piper lanserer UtviklingsABC



Line Ravlo-Losvik
Partner, Dr. juris



Tone Gjertsen
Partner



Thorstein Vale Opdal
Lead Lawyer

I en serie artikler som vil publiseres på estatenyheter.no setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på ved ulike faser av et utviklingsprosjekt.

Denne første artikkelen vil gi en overordnet presentasjon av temaer og problemstillinger artikkelserien vil omhandle.

Gode eiendomsutviklingsprosjekter kan medføre høy avkastning, og de uheldige kan i ytterste konsekvens resultere i konkurser. Tilstrekkelig kunnskap og kompetanse har stor betydning for å lykkes med utviklingsprosjekter. Dårlig planlegging eller uhensiktsmessige valg kan medføre forsinkelser, utfordringer overfor myndigheter, krav fra kjøpere og redusert fortjeneste.

UtviklingsABC vil belyse en rekke temaer som det erfaringsmessig er viktig å kjenne til ved arbeid med utviklingsprosjekter, enten som utvikler eller som ekstern rådgiver.

Hva er et utviklingsprosjekt?

Med utviklingsprosjekter menes prosjekter hvor avkastning er tilknyttet et potensiale, i motsetning til rene kontantstrømeiendommer.

Utviklingsprosjekter varierer i størrelse og kompleksitet, fra tilbygg eller transformasjon til utvikling av hele bydeler. Utviklingsprosjekter kan også springe ut av svært ulike situasjoner. De omfatter tilfeller hvor én og samme grunneier har eid en eiendom i en årrekke, og så ønsker å gjøre noe mer eller nytt med denne. Men ikke

sjelden er det profesjonelle investorer som aktivt kjøper eiendommer med uutnyttede muligheter i markedet eller «off market» – med formål om å kunne utvikle eller videreutvikle eiendommen og ta ut en utviklingsgevinst.

Noen utviklingsprosjekter starter med urørt grunn, eksempelvis et jorde eller skogsområde. Andre utviklingsprosjekter medfører endret bruk, eksempelvis fra kontor eller industri til bolig, eventuelt med tillegg av økt bygningsmasse i form av påbygg eller nye bygg. Noen prosjekter er del av mer omfattende transformasjoner av større områder, eksempelvis ved omfattende byutviklingsprosjekter.

Artikkelserien UtviklingsABC vil ta utgangspunkt i utviklers perspektiv. Samtidig er det verdt å merke seg at en utvikler kan ha mange ulike roller og perspektiver. Utviklere kan komme inn i et prosjekt på ulike stadier. Noen ganger starter utviklere med «blanke ark», og det må kanskje årevis med politiske prosesser, skisser og planforslag til, før man i det hele tatt kan «sette spaden i jorden». Andre ganger er rammene og planene langt på vei på plass når eiendommen kjøpes av utvikleren.

Utviklere kan også ha ulike perspektiver på tidspunkt for realisasjon av prosjektet. Noen utvikler eiendommen med tanke på egen fremtidig eierskap og bruk. Andre utvikler for å selge videre, enten til sluttbrukere, eller til en utbygger som kan stå for endelig gjennomføring og realisasjon.

Forutsettingene hos utviklere, både når det gjelder profesjonalitet, erfaring og ressurser, varierer stort.

Hvorfor UtviklingsABC?

Eiendomsutvikling omfatter et bredt spekter av dokumenter, eksempelvis kjøpekontrakter, utbyggingsavtaler, plandokumenter, rettighetserklæringer, leiekontrakter, med mer. Det er sparsommelig med standarder, og disse er ikke tilpasset eiendomsutvikling. Formålet med UtviklingsABC er å samle tverrfaglige erfaringer for om mulig å redusere risiko for unødvendige kostnader og tvister.

Utviklingsprosjekter reiser ofte kompliserte juridiske spørsmål innen en rekke ulike fagområder, herunder plan- og bygningsrett, transaksjonsjuss, tradisjonell eiendomsjuss og skatte- og avgiftsrett. Uten tilstrekkelig kompetanse på et tidlig tidspunkt i prosjektet, vil det fort kunne oppstå unødvendig uklarhet og problemer senere.

DLA Piper erfarer at det noen ganger i forbindelse med tomtekjøp eller opsjonsavtaler henvises til begreper som «reguleringsplan», «endelig plan», eller andre begreper som ikke er tilstrekkelig presise. Videre erfares eksempler på utfordringer som følge av begrenset fokus på den etterfølgende gjennomføringen av prosjektet under reguleringsfasen, som medfører økte kostnader, forsinkelser og behov for dispensasjoner. Ved seksjonering benyttes ofte standardvedtekter uten nødvendige tilpasninger, og uten tanke på at næringsseksjoner skal være «salgbare» hva gjelder kostnader og særrettigheter. Selve salget av de fremtidige enhetene skjer også ofte før rettighetsbildet er godt nok avklart. Dette kan være prisdempende, medføre etterfølgende kostnader, eller i ytterste fall selgeransvar.

Ved gjennomføringen av disse prosjektene er det fordelaktig om prosjektleder og beslutningstakere er «hands-on», og kjenner til sentrale juridiske aspekter for å kunne utnytte det eksisterende utviklingspotensialet.

Samtidig illustrerer erfaringene betydningen av tverrfaglige arbeidsgrupper, som evner å se hele bildet, og ikke bare enkelte elementer eller avgrensede fagområder. For å få best utbytte av rådgivere og leverandører, bør de

ofte inkluderes i prosjektet på et tidlig stadium, før deres egentlige oppgave skal utføres.

Temaer som vil bli behandlet i UtviklingsABC

Et utviklingsprosjekt starter gjerne med at eiendommen erverves, eller at det inngås en opsjonsavtale med rett til fremtidig erverv. Videre avsluttes prosjektet gjerne med realisasjon, normalt ved salg til boligkjøpere, tradisjonelt salg av næringslokaler eller forwardsalg. Ulike transaksjonsformer, og hva det er viktig å huske på, vil behandles i flere artikler.

Sentralt i utviklingsprosjekter er plan- og bygningsretten da plangrunnlaget er avgjørende for utviklingsmulighetene. Vi vil se nærmere på utfordringer ved utarbeiding og endring av reguleringsplaner, opparbeidelsesplikt for infrastruktur herunder rekkefølgekrav, gjennomføringsutfordringer som refusjon, utbyggingsavtaler, infrastrukturselskaper og merverdiavgiftsavtaler. En særlig utfordring innenfor plan- og bygningsretten er at regelverket ikke er tilpasset transformasjonsprosjekter, definisjoner av utnyttelse og andre sentrale tema er endret over tid og regelverket avklarer kun de offentligrettslige sider av saken.

Det er også mye tradisjonell eiendomsjuss som er viktig i utviklingsprosjekter. Dette gjelder både håndtering av heftelser, fradeling, seksjonering og annet. Temaer som adkomstrett og strøks servitutter kan også være kritiske for enkelte prosjekter.

Optimal strukturering av prosjektet kan gi besparelser tilknyttet skatt, merverdiavgift og dokumentavgift, og påvirke økonomien i prosjektet betydelig. Gjennom artikkelserien vil også hovedpunkter knyttet til slike muligheter bli belyst.

Ikke sjelden skjer utviklingsprosjekter gjennom samarbeid mellom ulike aktører, da gjerne i de større prosjektene hvor det er ønskelig å ha flere investorer, eller hvor partene besitter ulik kompetansebakgrunn. Rettslige sider ved saminvesteringer, joint venture, aksjonæravtaler, og annen regulering av samarbeid, vil også bli temaer i artikkelserien.

Artikkelserien er omfattende i sitt faglige nedslagsfelt. Tilgrensende regelsett som eksempelvis regler om offentlige anskaffelser og konkurranserettslige problemstillinger, vil ikke bli behandlet. I artikkelserien vil vi variere mellom ulike temaer og fagområder fra gang til gang. Intensjonen er å samle artiklene i en bok, som vil følge de ulike utviklingsfasene av et prosjekt i «kronologisk» rekkefølge. Dette slik at boken kan bli et praktisk oppslagsverk.

Artiklene vil publiseres ukentlig på estatenyheter.no.

Se også vår samleside for

- [UtviklingsABC](#)
- [UtleiersABC](#)



Services Fast eiendom, Planning, Zoning and Building

Sectors Real Estate
