



UtviklingsABC – Del 23 – Reguleringsrisiko



Anders Hilt
Lead Lawyer



Anders Bergene
Partner



Tone Gjertsen
Partner

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på i ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne artikkelen omhandler såkalt «reguleringsrisiko».

Reguleringsrisiko er risikoen for uønskede eller uhensiktsmessige endringer i arealplanene som endrer forutsetningene for utviklingen av eiendommen. Utviklere må derfor ikke bare ha kontroll over gjeldende situasjon, men også ta høyde for at det kan skje endringer i plangrunnlaget som kan ha negativ effekt på egne planer og prosjekter. Utviklere må også være oppmerksomme på at endringer kan oppstå uten at de selv har tatt initiativ og uten at de har kontroll på situasjonen.

Generelt

Alle typer utvikling av eiendom har sitt grunnlag i arealplaner. Det er arealplanene som fastsetter rammen for utviklingen ved å fastsette hvordan, og i hvilken grad, den enkelte eiendom kan utnyttes. Videre angir arealplanene en rekke andre forhold som kan medføre ekstra kostnader, forsinkelser eller i verste fall at eiendommen ikke kan utvikles i det hele tatt.

Risikoen kan materialiseres på ulike måter. For eksempel kan en eiendoms utnyttelse begrenses eller arealformål endres gjennom et nytt planvedtak. Et annet eksempel er at en forutsatt planprosess ikke gir de resultater som utvikler så for seg. Felles for de ulike risikoene er at de ligger utenfor utviklers kontroll.

Det er planmyndighetene, i hovedsak kommunestyret, som har kompetansen til å vedta og endre planer. Planmyndighetene har fritt skjønn og kan innenfor lovens rammer mer eller mindre fritt bestemme hva som er

hensiktsmessig arealbruk for den enkelte eiendom. Ettersom beslutningene er underlagt planmyndighetens frie skjønn vil det være svært vanskelig å nå frem med en klage på innholdet i et slik vedtak.

De økonomiske ulempene forbundet med reguleringsrisiko vil i det fleste tilfeller ikke nyte et erstatningsrettslig vern.

Risikoen for negative endringer i plangrunnlaget

Reguleringsrisiko kan hovedsakelig deles i risikoen for negative endringer og risikoen for manglende positiv endring. Alle eiendommer løper en risiko for negative endringer i gjeldende plangrunnlag. Nye arealplaner griper ikke inn i lovlig etablert situasjon, men kan innebære innskrenkninger i muligheter for videreutvikling og endring av bruk av eksisterende bygningsmasse. Utgangspunktet i loven er at ny plan går foran tidligere vedtatt plan så lenge ikke annet er bestemt. Ny plan kan derfor endre utviklingspotensialet, typisk ved endringer i formål, utnyttelse, båndlegging og plankrav, eller innebære kostnadsdrivere som rekkefølgekrav og opparbeidelseskrav.

Det er ikke nødvendig at vedtaket er en ny reguleringsplan for eiendommen. Også arealplaner på andre nivåer vil få betydning, for eksempel ved at en overordnet plan innfører et plankrav, slik at eiendommen må omreguleres før den kan utvikles. Et annet eksempel er at det fastsettes nye rekkefølgekrav om teknisk eller sosial infrastruktur som må være på plass før eiendommen kan bebygges. I den forbindelse bør utviklere være klar over at kommuneplaner etter loven skal oppdateres hvert fjerde år slik at kommunesstyret vurderer planens innhold i løpet av hver valgperiode.

Utviklere må også være klar over at kommunen plikter å vurdere plangrunnlaget ved privatinitierte planer på nytt dersom tiltak ikke er igangsatt innen ti år etter at en plan ble vedtatt.

En siste betydelig negativ endring er at kommunen nedlegger midlertidig forbud, slik at gjeldende plan ikke gir rett til gjennomføring. Dette behandles nedenfor.

Risikoen for manglende positiv endring i plangrunnlaget

Det alminnelige utgangspunktet for mange utviklingsprosjekter eller kjøp av utviklings eiendom er at eiendommen må omreguleres. Det vil eksempelvis ved kjøp av utviklings eiendom ofte være en forutsetning for lønnsomheten ved transaksjonen at eiendommen senere omreguleres og utnyttelsen økes. Det samme gjelder hvor grunneier ønsker å videreutvikle egen eiendom og eiendommen allerede er utnyttet maksimalt etter gjeldende plangrunnlag.

Nødvendigheten av omregulering utgjør en stor risiko ved vurderingen av ulike prosjekter. Det er for eksempel risiko knyttet til ulike faser ved behandlingen av reguleringsplanen, herunder at planforslaget stanses av administrasjonen slik at planen aldri blir behandlet eller at den blir nedstemt av kommunestyret.

Saksbehandlingstiden er også en risikofaktor. DLA Piper erfarer at planprosesser ofte tar lengre tid enn først antatt. Utviklere må ta høyde for at planprosessen kan ta flere år. Tidsaspektet må hensyntas ved inngåelse av kjøpekontrakt og ved utarbeidelse av tentative fremdriftsplaner.

Det er videre risiko for at planen blir vedtatt med et annet innhold enn det som er foreslått. Dette vil for eksempel være av stor betydning hvor kjøpekontrakter inneholder minstepris som forutsetter utvikling av et bestemt omfang.

Planforslaget vil også legges ut på offentlig høring, hvor sektormyndigheter, naboer og særorganisasjoner vil kunne påvirke planens innhold. I tillegg har flere regionale og statlige myndigheter innsigelsesrett mot reguleringsplaner. Innsigelser vil kunne innebære både forsinkelser og endringer i planen som utvikler ikke ønsker. For eksempel kan Statens vegvesen kreve at det legges inn krav om opparbeidelse av avkjørsel fra fylkesvei.

Vern mot endring av plangrunnlag og midlertidig forbud

Utvikler har i utgangspunktet offentligrettslig rett til å bygge ut i henhold til gjeldende plan. Denne retten er imidlertid ikke vernet før det er gitt byggetillatelse (rammetillatelse) til tiltaket eller kommunen har oversittet fristen for behandling av byggesøknaden. Utvikler må være klar over at vernet bare gjelder tiltaket i den konkrete rammetillatelsen. Dette innebærer at kommunen ikke er avskåret fra å gripe inn i etterfølgende søknader ved trinnvis utbygging.

Selv om det foreligger en reguleringsplan, kan kommunen gripe inn ved å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak, og selv starte en omreguleringsprosess. Et slikt forbud vil først aktualiseres ved innsendelse av byggesøknad, det vil normalt si i etterkant av at utvikler har foretatt betydelige investeringer i eiendommen eller området som skal utvikles. Forbudet varer i inntil 4 år, men bortfaller dersom kommunen omgjør sin beslutning eller vedtar ny plan.

Risikoen for midlertidig forbud vil være tilstede i forbindelse med utviklingsprosjekter, og utvikler bør være spesielt oppmerksom på denne risikoen dersom planen er gammel eller omfatter større områder, eller der det kan være verneinteresser knyttet til bebyggelsen på eiendommen. Utvikler bør også merke seg at kommunens skjønnsutøvelse ved nedleggelsen av midlertidige forbud i utgangspunktet ikke er ansvarsbetingende. Dette er dermed et svært inngripende forbud som det vil være vanskelig å få endret eller å kreve erstatning for.

Se også: [Samleside for "UtviklingsABC"](#)



Services Fast eiendom

Sectors Real Estate
