



UtviklingsABC – Del 32 – Opsjonsavtale eller betinget kjøpekontrakt



Ola Nordvang Rundfloen
Partner



Ellen Hestenes Merli
Lawyer



Line Ravlo-Losvik
Partner, Dr. juris



Magnus Løvlien Lutnæs
Partner, Head of Real Estate
(Norway)

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på i ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne artikkelen går nærmere inn på bruken av opsjonsavtaler og betingede kjøpekontrakter i utviklingsprosjekter.

I utviklingsprosjekter kan det være ønskelig for eiendomsutviklere å jobbe med utvikling av en eiendom uten nødvendigvis å kjøpe den. Det kan for eksempel være risiko knyttet til omregulering, eller andre forhold, som må avklares før et kjøp. For grunneier kan det være hensiktsmessig å få en profesjonell aktør til å videreutvikle et potensiale og skape større verdier. I slike tilfeller vil en opsjonsavtale eller en betinget kjøpekontrakt kunne være hensiktsmessig for både kjøper og selger.

Felles for opsjonsavtaler og betingede kjøpekontrakter

Før alle forhold ligger til rette for utbygging, kan det være stor risiko tilknyttet kjøp av utviklingseiendom. Ofte kan det være vanskelig å bli enige om priskonsekvens for gjenværende risiko. I en tidlig fase av et utviklingsprosjekt kan det dermed være hensiktsmessig å inngå en opsjonsavtale eller betinget kjøpekontrakt.

Frem til utøvelse av opsjon eller gjennomføring av kjøpekontrakt vil grunneier vanligvis kunne bruke eiendommen som før, men naturlig nok ikke selge den til andre eller gjøre noe som vanskeliggjør utviklers planer uten samtykke. Kjøper bør innta en regulering i avtalen om at selger forplikter seg til å ikke inngi

merknader eller motarbeide reguleringsprosesser eller andre tiltak. Utvikler bør også sikre seg muligheten til å foreta undersøkelser og søke om offentlige tillatelser slik at alle forbehold og forutsetninger kan avklares før opsjonen skal utøves eller kjøpekontrakten gjennomføres. Utvikler bør også sikre seg nødvendige fullmakter, se UtviklingsABC [del 15](#) om generalfullmakt og disposisjonsfullmakt.

Vær oppmerksom på at både opsjonsavtaler og betingede kjøpekontrakter kan utløse konsesjon. Se nærmere om konsesjon i UtviklingsABC [del 8](#).

Nærmere om opsjonsavtaler

En opsjonsavtale gir opsjonshaver eksklusiv rett til å erverve salgsobjektet, typisk en eiendom eller et selskap, på et fremtidig tidspunkt. Dersom en avtale ikke gir en slik rett er det ingen opsjonsavtale, men eksempelvis en intensjonsavtale. Opsjonshaver kan normalt fritt velge å utløse opsjonen, og gjennomføre kjøpet.

Opsjonsavtalen bør ha et presist innhold, med hensyn til objekt og øvrige vilkår. Blant annet bør opsjonsarealet defineres klart, gjerne ved hjelp av kart og vedlegg.

DLA Piper erfarer at det kan være hensiktsmessig at alle vilkår er ferdigforhandlet og ligger regulert i opsjonsavtalen, slik at denne også vil fungere som en kjøpekontrakt hvis opsjonen tiltres. Det er alltid større risiko for uenigheter mellom partene dersom vilkår må forhandles på tidspunktet opsjonen benyttes.

Nærmere om betingede kjøpekontrakter

En betinget kjøpekontrakt er en mellomløsning mellom ordinære kjøpekontrakter og opsjonsavtaler. Betingede kjøpekontrakter gir kjøper rett og plikt til å kjøpe salgsobjektet dersom definerte betingelser er oppfylt. For kjøper kan betingelsene være avgjørende forutsetninger for å kunne utnytte en eiendom, og få tilfredsstillende økonomi i prosjektet. For en selger kan det eksempelvis være viktig å si seg fri fra kjøpekontrakten dersom regulert areal blir utilstrekkelig til å oppnå ønsket kjøpesum.

Betingelser kan være knyttet til regulering, utfall av en byggesaksbehandling eller lignende, særlig hva gjelder tillatt volum og arealformål. Betingelser kan også være tidsmessige, eksempelvis frist for endelig regulering, salgsstart eller byggestart. Hvorvidt tidsfrister gjøres til betingelser eller kun har øvrige virkninger henger ofte sammen med hva som for øvrig avtales om kjøpesumsberegning og forfallstidspunkt, og om det er viktig for selger at prosjektet realiseres – typisk hvis selger eier tilstøtende eiendommer.

Varighet og mulighet for forlengelse

Utvikler har i opsjonsavtaler og betingede kjøpekontrakter ofte en frist for å tiltre rettigheten eller oppfylle betingelsene. Dette gir utvikler et incentiv til å arbeide med eiendommen. Tidsfrister gir også selgeren forutsigbarhet tilknyttet hvor lenge selgeren må stå ved avtalen.

Utvikler skal ofte foreta undersøkelser, gjennomføre reguleringsarbeid, og andre tidkrevende tiltak, så fristen bør være romslig. På et tidspunkt vil det vanligvis vise seg om eiendommen lar seg utvikle som planlagt. Dersom planene ikke lar seg realisere kan det være naturlig at rettigheten bortfaller. Utviklingen kan dog ta lengre tid enn planlagt, og utvikler vil da normalt ha nedlagt store ressurser. Utvikler ønsker derfor ofte en mulighet til å forlenge slike frister hvis forsinkelsen ligger utenfor utviklers kontroll.

Tinglysing

For å sikre utviklers rett mot eksempelvis godtroerverv bør utviklers rettighet tinglyses i grunnboken. Det vil sjeldent være aktuelt for partene å tinglyse hele avtalen, ettersom alle vilkår da blir offentlige. Det kan være mer aktuelt å tinglyse en urådighet, et utdrag av avtalen, og eventuelt et pantedokument som sikkerhet for utbetalt opsjonspremie eller nedlagte kostnader. Blankoskjøte og sikkerhetspakke er det redegjort for i [UtviklingsABC del 17](#).

Opsjonspremie

Som kompensasjon for at utvikler sikrer seg en eksklusiv rett til å utvikle og kjøpe eiendommen, avtales det noen ganger at grunneier mottar en opsjonspremie. Opsjonspremien kan være et årlig eller månedlig beløp, eller et engangsbetalt beløp. Det er viktig at partene regulerer klart i avtalen hva som skjer med betalt opsjonspremie dersom kjøp gjennomføres eller eventuelt ikke gjennomføres.

Skattemessig periodisering

Både kjøper og selger må være bevisste på skattemessige konsekvenser. Ved inngåelse av en opsjonsavtale utløses det i utgangspunktet ikke skatt på fremtidig kjøpesum før tiltredelse av opsjonen. Dette gjelder imidlertid ikke dersom opsjonsavtalen i realiteten anses som en kjøpekontrakt der selger kan anses å ha fått ubetinget rett på kjøpesummen. Da vil selger risikere at gevinsten skattlegges før vederlaget mottas. En utbetalt opsjonspremie beskattes derimot normalt løpende.

Lov om løysingsrettar

Opsjonsavtaler reguleres av lov om løysingsrettar. Betingede kjøpekontrakter må vurderes konkret, og kan også omfattes. Loven er i utgangspunktet fravikelig. Det er viktig å merke seg at loven inneholder enkelte ufravikelige bestemmelser, som gjelder for alle løsningsretter. Eksempelvis er hovedregelen at det ikke gyldig kan avtales lengre løpetid enn 25 år for en opsjon.

Foreldelse

I henhold til foreldelsesloven kan en avtalt, men ikke fullbyrdet, rett til å få rådighet over fast eiendom foreldes. Slike rettigheter omtales som «obligatoriske» rettigheter og vil kunne omfatte opsjonsavtaler og betingede kjøpekontrakter. Utvikler må være klar over at en avtale i enkelte tilfeller kan foreldes tre år etter at rettigheten ble etablert, selv om den er tinglyst.

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



Services

Fast eiendom

Sectors

Real Estate
