



TransaksjonsABC – Del 37 – Plan- og bygningsrettslige funn for utviklingseiendommer



Anders Hilt
Lead Lawyer



Ida Halstvedt Gundersen
Associate



Tone Gjertsen
Partner

I forbindelse med et kjøp ønsker gjerne kjøper å gjennomføre en due diligence for å verifisere sine forutsetninger for transaksjonen. I denne Del 37 av TransaksjonsABC redegjøres det nærmere for typiske plan- og bygningsrettslige due diligence-funn for utviklingseiendommer.

Verdien på utviklingseiendom påvirkes av hvordan eiendommen kan utnyttes og om det er kostbare forutsetninger som må oppfylles for realisering. Due diligence-undersøkelser av plan- og bygningsrettslige forhold, særlig plansituasjonen, vil være sentral, og kan avdekke transaksjonskritiske forhold med betydning for prisingen.

Generelt

Utgangspunktet for kjøp av utviklingseiendom er at det er et utviklingspotensial på eiendommen. Ved kjøp av utviklingseiendommer vil det derfor være avgjørende å avklare hvilke rammer plan- og bygningsloven med tilhørende arealplaner, tillatelser og pålegg fastsetter for eiendommen. Disse rammene legger blant annet

grunnlaget for om eiendommen kan utvikles, eiendomsverdien og tidsrammen for prosjektet. Dette påvirker igjen hvilke kostnader som må påregnes for å utvikle eiendommen.

En plan- og bygningsrettslig due diligence av utviklings eiendom vil søke å avdekke om plangrunnlaget for eiendommen fastsetter rammer i samsvar med kjøpers forventninger, hvilken risiko som foreligger for at situasjonen endres før kjøper får gjennomført sitt prosjekt eller om det er behov for en ny reguleringsplan for å få frem eiendommens potensial. DLA Piper erfarer at det ofte foreligger avvik mellom partenes oppfatning av eiendommens plan- og bygningsrettslige status og den reelle situasjonen.

Utgangspunktet er plansituasjonen

Utvikling av eiendom styres av de offentligrettslige rammene fastsatt i gjeldende arealplaner, herunder kommuneplan og reguleringsplan, samt regionale planer. Det er arealplanene som bestemmer de vesentlige sidene ved prosjektet som arealbruk, plassering, omfang og utforming, se nærmere om dette i UtviklingsABC Del 2 og Del 29. Arealplanene angir også tiltak som kan påføre prosjektet kostnader, som omfanget av opparbeidelsesplikt for offentlig vei og rekkefølgekrav.

Det mest sentrale vil derfor være å avklare hva som er gjeldende plansituasjon. Et typisk funn i forbindelse med dette er at det er vedtatt en ny arealplan som bestemmer noe annet for hele eller deler av eiendommen enn arealplanen prosjektet baserer seg på. Den nye arealplanen behøver ikke medføre «direkte» endringer for eiendommen for å utgjøre et funn, men kan eksempelvis endre viktige forutsetninger som atkomst, veiforbindelse eller sol- og lysforhold.

Særlig kan slike problemstillinger oppstå ved rullering av kommuneplaner som etter loven skal gjøres hvert fjerde år. DLA Piper erfarer at noen kommuner, ved utarbeidelse og vedtakelse av kommuneplaner, har et mindre bevisst forhold til hvorvidt bestemmelser og endringer i kommuneplanen kan komme i motstrid med eldre reguleringsplan og dermed skape uklarhet og utfordringer for et prosjekt.

Forhold som påvirker prosjektverdien

Reguleringsplanen setter rammer for utviklingen av eiendommen i form av arealformål, utnyttelse, høyder, byggegrens, rekkefølgekrav og tilgang til offentlig infrastruktur. Dette danner utgangspunkt for estimering av prosjektverdien.

For eiendommer uten reguleringsplan eller med behov for ny reguleringsplan vil kommuneplanens rammer og omtalen i planbeskrivelsen som regel belyse hva som kan forventes i en ny reguleringsplan.

DLA Piper erfarer at det ofte foreligger forhold i plandokumenter som begrenser kjøpers fleksibilitet og som dermed påvirker prosjektverdien. Størrelsen på areal som er regulert til utbygging som boligformål eller næringsformål kan eksempelvis senere være redusert i nye arealplaner. Videre kan regulert utnyttelse inkludere eksempelvis parkeringsareal, slik at det salgbare arealet er mindre enn den regulerte utnyttelsen. Avstandskrav og bygningstekniske forhold kan også påvirke den reelle utnyttelsen.

Regulert arealformål er viktig for prosjektverdien, og det må verifiseres at tiltenkt utvikling ligger innenfor dette. Eksempelvis omfatter arealformålet «næring» ikke forretning.

Forhold som påvirker kostnader og tidsrammen

En annen type funn i forbindelse med arealplaner er krav og plikter som må oppfylles for at utbygging kan realiseres, eksempelvis krav til infrastruktur, se nærmere om opparbeidelsesplikt og rekkefølgekrav i UtviklingsABC Del 10, og etablering av infrastruktur – tvungen og frivillig kostnadsdeling i UtviklingsABC Del 12.

Kostnadene for disse tiltakene kan bli betydelige og vil normalt måtte bæres helt eller delvis av kjøper. Kostnadene vil kunne inkludere prosjektering, grunnverv og selve opparbeidelseskostnadene. Ved estimering av kostnadene bør det tas høyde for at kommuner i ulik grad forventer at utbygger besørger eller bekoster tiltak. Innholdet i en eventuell utbyggingsavtale kan være avgjørende for om prosjektet kan gjennomføres slik kjøper ønsker.

De overnevnte kravene kan også få innvirkning på tidsrammen for prosjektet. Dersom det eksempelvis er et rekkefølgekrav om at ny skole må være bygd før utbygging kan gjennomføres, vil dette kunne utsette prosjektet på ubestemt tid.

Reguleringsrisiko

For all eiendom foreligger det reguleringsrisiko. Risikoen kan materialiseres på ulike måter. Eksempelvis kan eiendommens utnyttelse begrenses eller arealformål endres gjennom et nytt planvedtak. Et annet eksempel er at en forutsatt planprosess ikke gir de resultater som kjøper så for seg. Felles for de ulike risiki er at de ligger utenfor kjøpers kontroll, se nærmere om reguleringsrisiko i UtviklingsABC Del 23.

Et typisk funn kan derfor være om det er faktorer som øker reguleringsrisikoen, eksempelvis at det er forutsetninger i kommuneplanen eller den politiske situasjonen som tilsier at det vil bli vanskelig å regulere eiendommen. Eiendommen kan for eksempel være avsatt til LNFR-formål eller omfattes av særlige hensynssoner. En reguleringsplan skal vedtas politisk og det er derfor både risiko for endring i interesser og sammensetning i kommunestyret.

Prosjektfasens betydning

Due diligence-undersøkelsene for utviklingseiendommer tar utgangspunkt i hvilken fase prosjektet er i på transaksjonstidspunktet. For såkalte «greenfield»-prosjekter vil det være avgjørende å verifisere at forutsetningene for utvikling av eiendommen er tilstede. Her vil det også være av stor betydning om eiendommen er regulert. En uregulert eiendom vil innebære større risiko og kommuneplanens føringer vil ha større betydning.

For prosjekter under utvikling vil det være større fokus på byggetillatelser og forhold som kan påvirke det påbegynte prosjektet. At rammetillatelsen er endelig og uten tyngende vilkår vil ha stor betydning. Dette vil ha likhetstrekk med vurderingen ved kjøp av kontantstrømseiendom, se TransaksjonsABC Del 38.

En særlig utfordring kan være utviklingseiendommer med eksisterende bygningsmasse og hvor eventuell restutnyttelse skal utgjøre utviklingspotensialet. Potensialet vil da avhenge av hvordan utnyttelsen skal beregnes i den aktuelle arealplanen, eksempelvis kan ekstra høye etasjer medføre at «tenkte» etasjer må tas med i beregningen.

[Se også vår samleside for TransaksjonsABC.](#)



Services

Fast eiendom

Sectors

Real Estate
