



UtviklingsABC – Del 4 – Utviklingsterminologi



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



Tone Gjertsen
Partner



Ola Nordvang Rundfloen
Partner



Tommy Bruun
Senioradvokat

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på i ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne artikkelen gir en innføring i enkelte begreper og temaer som er sentrale i denne type prosjekter.

Eiendomsutvikling reiser spørsmål innen en rekke ulike fagområder. DLA Piper har erfart at flere begreper brukes med ulikt innhold, eller at parter legger ulik forståelse til grunn. Bevisst bruk av korrekte og tilstrekkelig presise begreper bidrar til risikominimering og kan være avgjørende for at prosjektet utvikler seg i ønsket og planlagt retning.

Reguleringsplan, arealformål, tomteareal og grad av utnytting

Plan- og bygningsrettens definisjon av en del sentrale begreper avviker fra vanlig språklig forståelse. Dette gjelder for eksempel «tomt», «utnyttelse», «høyder», «nabo» og «innsigelse». Et annet uttrykk som ofte brukes er «næringsbebyggelse». I kart- og planforskriften er næringsbebyggelse definert som industri-, håndverks- og lagervirksomhet, mens forretning, handel og tjenesteyting ikke inngår. Når det vises til næringsbebyggelse i avtaler eller annet, bør det klargjøres hvordan begrepet skal forstås.

Reguleringsplaner vedtas i hovedsak av kommunestyret og har rettsvirkning fra vedtakstidspunktet. Grunnet klageadgang, statlige og regionale myndigheters innsigelsesadgang og departementets mulighet til å endre reguleringsplaner, kan en reguleringsplan bli endret. I avtalesammenheng er det derfor viktig å presisere hvilke skjæringspunkter det henvises til.

I de fleste større utviklingsprosjekter forventes det at utbygger bidrar til etablering eller utvidelse av infrastrukturen. Dette betegnes ofte som «infrastrukturbidrag», uten presisering av om det kun betyr kostnadsdekning gjennom et såkalt «kontantbidrag» eller forpliktelse til å både bekoste og besørge infrastrukturen, som i utbyggingsavtaler ofte betegnes som «realytelser».

Som utvikler er det sentralt å vite hvor mye av tomten som kan utnyttes, altså hvor mye som kan bygges. Tomtearealet som legges til grunn ved beregning av grad av utnyttning er arealet reguleringsplanen viser som byggeområde og som ligger innenfor tomtegrensen. Områder på tomten som er avsatt til andre formål, eksempelvis samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktur, medregnes ikke i tomtearealet.

Ulike arealangivelser

Størrelse er et av mange forhold som har betydning for hvor mye en tomt eller en eiendom er verdt. Utbyggbart og salgbart areal vil som regel ha større betydning for eiendommens verdi enn selve tomtestørrelsen. DLA Piper erfarer at bruk av ulike arealangivelser uten at disse har en klar og entydig definisjon, kan være en kilde til tvist. Det finnes ulike måter å definere areal på, og det kan være utfordrende å skille de ulike definisjonene fra hverandre.

Det er viktig at det brukes areal- eller volumbegreper som passer til formålet. NS 3940 gjelder for areal- og volumberegning av alle typer bygninger, men er ikke primært beregnet på salgssituasjoner. Partene velger derfor i mange tilfeller egne definisjoner som avviker helt eller delvis fra NS 3940, herunder BRAs, som ikke er definert i standarden.

Utgangspunktet er normalt måleenheten kvadratmeter, men det bør angis hvilket areal som medregnes. Det finnes en rekke arealbegreper som er relevante i et utviklingsprosjekt, som for eksempel bruksareal (BRA), salgbart areal (BRAs), bebygd areal (BYA), bruttoareal (BTA) og utnyttelsesgrad (U-grad).

Ofte gjøres det ytterligere presiseringer av hvilket areal som skal ligge til grunn for verdiberegninger, herunder eksempelvis omregninger fra BRA til BRAs, eller presiseringer av mørke og lyse arealer.

Ulike begreper fra offentlig byggesaksbehandling

De fleste byggetiltak fordrer en eller flere kommunale tillatelser. Mange bruker begrepet «byggetillatelse», men i plan- og bygningsretten brukes begrepene «rammetillatelse» og «igangsettingstillatelse», eller «ett-trinnstillatelse». I praksis er det slik at de fleste større byggesøknader behandles trinnvis, først en rammetillatelse som avgjør hva som kan bygges og så en eller flere igangsettingstillatelser for selve byggearbeidene. Dersom «byggetillatelse» brukes bør betydningen presiseres.

Utvikler bør også huske at bruksendringstillatelse, typisk en rammetillatelse for å endre fra en type bruk til en annen, er noe annet enn midlertidig brukstillatelse (rett til å ta i bruk bygget).

Andre begreper som ofte skaper uklarhet og som bør defineres tydelig er «hovedombygging» og «totalrehabilitering». Disse er ikke nødvendigvis ensbetydende og innholdet må presiseres.

Rådgivere og entrepris

DLA Piper har sett begreper som «entreprisekontrakter» og «byggekostnader» benyttet uten nærmere angivelse. Ingen av disse har entydig innhold.

Valg av entreprisform er viktig i utviklingsprosjekter, hvor byggherrer kan gjøre ulike valg med bakgrunn i eksempelvis type prosjekt, erfaringer, kompetanse og markedsposisjon. De to hovedformene er i hovedsak «totalentreprise» (entreprenøren påtar seg ansvaret for prosjekteringen) og «utførelsesentreprise» (prosjekteringen utarbeides av byggherren), men ofte velges også kontrakter med ulike varianter av disse utgangspunktene. Dersom partene forutsetter at det skal benyttes totalentreprise, bør dette spesifiseres eksplisitt for å unngå misforståelser og oppnå ønsket risikofordeling.

For utvikler er totalkostnadene viktige. Entreprisekostnad er et viktig begrep når lønnsomhet skal analyseres. Dette er normalt den største kostnadsposten, og utgjør sammen med tomt, prosjektering, øvrige byggherrekostnader samt infrastrukturbidrag størstedelen av utgiftssiden i et utviklingsprosjekt. Når det vises til «byggekostnader» er det uklart om det siktes til det snevrere begrepet «entreprisekostnad» eller kostnader i vid forstand. En annen klassiker er forholdet til egne interne kostnader. Dette kan utgjøre store summer ved kjøpesumsberegningen, og bør klargjøres.

Grunnforhold

Hvem av partene som bærer risikoen for uforutsette grunnforhold i prosjektet er en stadig kime til konflikt i utviklingsprosjekter, både mellom kjøper og selger og overfor entreprenører.

Hva som menes med «grunnforhold» er ikke rettslig definert og heller ikke entydig. Noen ganger siktes det til byggegrunn og geotekniske forhold. Andre ganger til forurensning og fornminner.

Når det i avtaleverk vises til «grunnforhold» bør derfor partene være særlige bevisste på hva som menes og definere dette klart.

Miljø

Miljø kan være et sentralt tema i utviklingsprosjekter. Typiske eksempler er historiske forhold som påvirker eiendommen, slik det for eksempel kan være ved industritomter som konverteres til bolig, pågående aktivitet i nærområdet, eller forhold som forurensning, utslipp, farlig avfall, støy og annen miljømessig påvirkning.

Hva partene legger i slike begreper kan ofte være uklart. Det anbefales å se hen til hvordan begrepene er definert i lover, forskrifter og offentlige veiledninger når risiko for miljø fordeles. Partene bør også ha et bevisst forhold til hvilke grenseverdier som gjelder, og i størst mulig grad benytte seg av klart definerte tilstandsklasser og tålegrenser når miljømessige forhold skal reguleres.

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



Fagområder Fast eiendom, Planning, Zoning and Building

Bransjer Real Estate
