



# UtviklingsABC – Del 14 – Fastsettelse av eiendomsverdi ved kjøpesumsberegning i utviklingsprosjekter



Line Ravlo-Losvik  
Partner, Dr. juris



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



Ellen Hestenes Merli  
Fast advokat

*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 fastsettelse og oppgjør av eiendomsverdien ved kjøpesumsberegning i utviklingsprosjekter.*

Ved kjøp av eiendomsutviklingsprosjekter avviker kjøpesumsberegningen, herunder fastsettelse av eiendomsverdien, normalt vesentlig fra kjøpesumsberegningen ved kjøp av kontantstrøms eiendommer. Det er viktig å avtaleregulere fastsettelsen av eiendomsverdien og oppgjør av kjøpesummen presist, ettersom små nyanser i ordlyden kan utgjøre store forskjeller i eiendomsverdien og følgelig også i endelig kjøpesum.

## **Overordnet – avtalefrihet og fordeling av risiko**

Det klare utgangspunktet er at det er avtalefrihet mellom partene. Partene kan selv avtale hvordan eiendomsverdien skal fastsettes, kjøpesummen for øvrig beregnes, og oppgjør skal skje. Bakgrunnsretten hjelper minimalt dersom avtalen er uklar.

I utviklingsprosjektene vil avtalereguleringen ofte gjenspeile usikkerheten som ligger i prosjektet. I mange tilfeller deler kjøper og selger til en viss grad risikoen forbundet med om eiendommens potensiale realiseres, eksempelvis ved at eiendomsverdien justeres basert på hvor mange kvadratmeter som tillates bygd. Endelig utnyttelse er da begge parter risiko og oppside.

Meglerstandarden for kjøp av aksjeselskap/eiendom er ikke skrevet med salg av utviklingseiendom for øyet. DLA Piper erfarer at meglerstandarden likevel normalt brukes som basis, og den må da «skreddersys».

### **Generelt om eiendomsverdi i utviklingsprosjekter**

Normalt er eiendomsverdier beregnet ut fra kontantsstrøm. For utviklingseiendommer brukes ofte forventede fremtidige salgsinntekter og leieinntekter, og nødvendige byggekostnader i vid forstand, hensyntatt tidsaspektet og nåverdi. Den store forskjellen er usikkerheten knyttet til kalkylene samt at volumet – utnyttelsen – ofte er usikker.

For å balansere selgers ønske om høyest mulig eiendomsverdi mot kjøpers betalingsvillighet, avtales ofte mekanismer som eksempelvis: «Eiendomsverdien skal være lik tillatt «Endelig Utnyttelse» multiplisert med pris per m<sup>2</sup> BRA som angitt i punkt [X]», med nærmere presiseringer. Ulike elementer i denne modellen utdypes i det følgende.

### **Tidspunktet for beregning av eiendomsverdien, og beregningsgrunnlaget**

Normalt vil beregningen av eiendomsverdien knyttes opp mot «tillatt utnyttelse» i og på tidspunktet for endelig reguleringsplan. Det kan alternativt avtales at volum i byggetillatelse skal legges til grunn, og da med volum i og på tidspunktet for rammetillatelse eller igangsettings tillatelse, hensyntatt dispensasjoner og faktisk utnyttelse.

Det er viktig å være presis på hvilket vedtak som skal legges til grunn. Typiske begreper som DLA Piper har sett er «endelig reguleringsplan», «stadfestet reguleringsplan» og «vedtatt reguleringsplan». Dette er ikke entydige begreper, og tolkingstvill kan oppstå. Partene bør blant annet være bevisst på følgende:

- Områderegulering eller detaljregulering? Dette bør angis konkret, men ikke nødvendigvis på en slik måte at senere justeringer får betydning for om planen er vedtatt eller ikke.
- Hva menes med «endelig»? Skal klagefrister være utløpt? Hva er konsekvensen av at det har kommet klager?
- Det er ikke alle reguleringsplaner som «stadfestes» - vær sikker på at det benyttes begreper som stemmer med den faktiske reguleringsprosessen.

Ved overtakelse langt frem i tid bør også forholdet til eventuelle etterfølgende endringer i plansituasjonen eller rammetillatelsen reguleres i kjøpekontrakten.

### **Særlig om hvilke volum/areal som medregnes**

Når det er avklart på hvilket tidspunkt avregningen skal skje, og med utgangspunkt i hvilket vedtak, er det neste spørsmålet hvilket volum eller areal som skal inngå i beregningsgrunnlaget. Ofte knyttes dette opp mot kvadratmeter BRA eller BRAs («salgbart areal») for boligformål, eller BTA dersom utviklingsprosjektet inkluderer andre bruksformål. Det er viktig å angi dette spesifikt.

Ved bruk av BRA eller BTA er det ofte lagt til grunn at dette skal måles som angitt i gjeldende NS 3940. BRAs er derimot ikke angitt i NS 3940, og omregningsfaktor må da angis eller BRAs må særskilt defineres. DLA Piper erfarer at en omregningsfaktor ofte varierer fra 0,77 til 0,82, avhengig av type bebyggelse, tomtens beskaffenhet og kjøper. Dette utgjør stor forskjell på eiendomsverdien.

I noen avtaler presiseres dette ytterligere, for å nøytralisere forholdet mellom tillatt utnyttelse og bygnings tekniske løsninger som velges, slik som at etasjer skal medregnes selv om de ikke bygges, eller at arealer helt eller delvis under bakken, parkeringsarealer eller såkalte mørke arealer ikke skal medregnes.

I enkelte reguleringsplaner vil ikke utnyttelsen være angitt i BRA. Det kan da være hensiktsmessig at det angis i kjøpekontrakten hvordan regulert utnyttelse skal omregnes til BRA.

### **Særlig om pris og bruksformål**

Prisen per kvadratmeter er i mange tilfeller avhengig av hvilket bruksformål som tillates. Normalt skilles det mellom bolig og næring, men det er ikke entydighet mellom allmenn språkbruk og reguleringsformål. For eksempel inngår ikke forretning i næringsformål etter plan- og bygningsloven. DLA Piper anbefaler at terminologien i plan- og bygningsloven benyttes for å unngå diskusjoner.

Ofte er imidlertid ikke hovedkategorier tilstrekkelig for kjøper til å differensiere mellom hvilken verdi arealet faktisk har. Eksempelvis vil idrettsarealer, parkeringsarealer, kulturarealer og arealer til sykkelparkering, sykkelvask eller barnehage kunne ha langt lavere verdi for en kjøper enn arealer til eksempelvis kontorplasser. Omvendt vil også enkelte støttearealer være en forutsetning for verdien på øvrige arealer, eksempelvis vil et minimum av parkering kunne være nødvendig for at verdien tilknyttet handel kan optimaliseres.

### **Minimumspris og -volum**

En selger er ofte villig til å selge dersom det oppnås en minstepris, men kan ønske å beholde eiendommen dersom prisen blir for lav. På samme måte kan en kjøper være avhengig av et minimum av volum for å få lønnsomhet i prosjektet. Det finnes især to hovedvarianter for avtaleregulering av dette. Den ene modellen gir partene rett til å trekke seg fra avtalen dersom minstepris og -volum ikke oppfylles. En slik klausul sikrer kjøper mot å måtte betale overpris eller mot et for lavt volum, men gir mindre forutsigbarhet for selger. Den andre mekanismen er at kjøper er pliktig til å gjennomføre transaksjonen uansett tillatt volum, men at eiendomsverdien aldri skal utgjøre mindre enn minsteprisen. Kjøper løper da større risiko forbundet med reguleringen.

### **KPI-justering**

Kalkyler for beregning av eiendomsverdien tar som regel utgangspunkt i prisnivået per budgivning. Normalt forventer partene at det vil være en generell prisutvikling, slik at leiene og boligprisene, men også byggekostnadene, vil stige frem mot overtakelse. Ettersom overtakelsestidspunktet ligger frem i tid og ofte er

usikkert vil selger normalt sikre at den avtalte nåverdien er den samme per betalingstidspunktet. Partene avtaler da ofte justering av enhetsprisene og minimumspriser i tråd med endringer i konsumprisindeksen eller en annen indeks.

### **«Skatterabatt»**

Til fradrag i brutto eiendomsverdi ved kjøp av selskaper kommer såkalt «skatterabatt». Ved kjøp av selskap med eiendom for boligutvikling opereres det som regel med en høy skatterabatt i størrelsesorden 15-18 %, mot 8-10 % for andre typer eiendom, avhengig av de konkrete omstendighetene og tidshorisont til overtakelse og realisasjon. Boligprosjekter realiseres ofte med salg til sluttbruker, som da skjer som salg av fast eiendom, og skatterabatten beregnes da basert på den fremtidige realisasjonsbeskatningen og ikke tapte avskrivninger. Dette innebærer også at skattemessig inngangsverdi på tomten er av betydning, i motsetning til ved annen type eiendom hvor markedsverdien på tomten trekkes ut.

### **Andre avtalereguleringer tilknyttet fastsettelse av eiendomsverdi**

Ovennevnte eksempel hvor eiendomsverdi er basert på tillatt utnyttelse multiplisert med en kvadratmeterpris er kanskje den vanligste modellen ved beregning av eiendomsverdi i eiendomsutviklingsprosjekter. Det finnes imidlertid mange andre modeller. Eksempelvis rene fastpriseksempler og nokså kompliserte modeller med gevinstdeling. Det finnes også en rekke mellomvarianter som kombinerer elementer fra de ulike prisberegningmodellene.

Et eksempel som er nokså vanlig, er at enkelte kostnader behandles spesifikt, for eksempel infrastrukturkostnader, og hvor partene avtaler at dersom disse overstiger en viss sum, så skal eiendomsverdien reduseres tilsvarende eller basert på en fordelingsbrøk. Dersom slike mekanismer inkluderes, eller det avtales gevinstdelingsmekanismer, må det reguleres nøye hvilke kostnader som anses å falle inn under de enkelte kategoriene. Eksempelvis bør det reguleres hvordan infrastrukturbidrag i form av realytelser i stedet for kontantbidrag skal prises, og hvorvidt og hvordan interne kostnader som skal betales til en av partene skal inngå i beregningen av infrastrukturbidragets størrelse, og dermed også den endelige eiendomsverdien.

DLA Piper erfarer at kostnader til grunnforhold, rekkefølgekrav og infrastrukturbidrag er tre forhold som relativt ofte blir diskutert i utviklingsprosjekter, litt uavhengig av valg av hovedmodell.

### **Forfallstidspunkt og deloppgjør**

Det er nokså vanlig med minst to forfallstidspunkter – et forskudd ved avtaleinngåelsen og et hovedoppgjør ved endelig regulering. DLA Piper erfarer at det også avtales deloppgjør ved områderegulering, ved detaljregulering, ved gitt rammetillatelse, ved gitt igangsettingstillatelse, ved byggestart, ved salgsstart eller ved gjennomført salg – avhengig av hvordan modellen for fastsettelse av eiendomsverdi er avtalt. Det viktigste er å sørge for at risikofordeling, eiendomsverdi og forfallstidspunkt er tilstrekkelig balansert og tilpasset den konkrete situasjonen.

### **Sikkerhetsstillelse**

Noen kjøpere ønsker pant i eiendommen og/eller aksjene i eiendomsselskapet som sikkerhet for en forskuddsbetaling. For selgere er det viktig å vurdere soliditeten til kjøper når ulike bud skal sammenliknes. Det er viktig at eiendomsverdien som avtales lar seg realisere. Noen kjøpere krever derfor sikkerhet for det fremtidige oppgjøret for å inngå en bindende salgsavtale.

### **Sikring av fremdrift og verdioptimalisering**

For å sikre fremdrift og verdioptimalisering, særlig dersom selger har gjenværende eierinteresser i det aktuelle området, bør selger vurdere om det skal inntas krav som sikrer fremdrift og verdioptimalisering herunder eksempelvis:

- Bør det stilles krav til når regulering skal foreligge?
- Bør det oppstilles tidsfrister for søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse etter vedtatt regulering?
- Bør det oppstilles krav om byggestart innen gitte frister?
- Skal oversittelse av tidsfrister medføre krav på tilleggsvederlag, forfall på delbetaling eller andre sanksjoner?

Dersom eiendomsverdien baseres på faktisk utnyttelse, bør det også stilles spørsmål ved om det skal inntas mekanismer som sikrer god utnyttelse eller eiendomsverdien som sådan. Eksempelvis har DLA Piper sett at eiendomsverdien i slike tilfeller skal vurderes som om kjøper hadde utnyttet eiendommen på en optimal måte, og DLA Piper har også sett eksempler på krav om samtykke fra selger før endelige løsninger blir valgt.

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

---

Fagområder      Fast eiendom, Planning, Zoning and Building

---

Bransjer      Real Estate

---