



UtviklingsABC – Del 25 – Trinnvis utbygging



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 trinnvis utbygging, og hvilke særlige problemstillinger som oppstår ved slike prosjekter.

I større utviklingsprosjekter er det ofte nødvendig eller hensiktsmessig å bygge ut i flere trinn. Trinnvis utbygging krever imidlertid grundig planlegging av både praktiske og juridiske forhold, sett opp mot prosjektets særegenheter. Et godt planlagt prosjekt organisert i flere byggetrinn kan redusere utviklers kostnader og risiko, samt sikre en god markedstilpasning. Effekten kan bli den motsatte hvis det ikke investeres nok i planleggingsfasen.

Generelt

Det kan være flere grunner til at et utviklingsprosjekt deles opp i flere trinn. For det første stiller bankene ofte krav om salg av en viss andel av enhetene før byggelånet utbetales. Dette er enklere å oppfylle dersom prosjektet deles i flere mindre trinn. For det andre kan det også være et ønske om å styre antall nye enheter som gjøres tilgjengelig i markedet samtidig, typisk for å opprettholde prisnivået og for å kunne vurdere sammensetningen av leilighetstyper i senere byggetrinn. Videre vil kapasitetshensyn hos utvikler kunne spille inn. Trinnvis salg og ferdigstillelse gir også inntekter underveis i prosjektperioden, som eksempelvis kan bidra til å finansiere rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene, i tillegg til suksessiv nedbetaling av byggelånet. DLA Piper erfarer for øvrig at inndeling i byggetrinn også muliggjør samlet salg av delprosjekter.

Trinnvis utbygging skaper flere utfordringer som må løses konkret for det enkelte prosjekt. Prosjektet må organiseres både juridisk og praktisk på en måte som tilrettelegger for hensiktsmessig drift etter ferdigstillelse. Samtidig må organiseringen gi tilstrekkelig fleksibilitet for utvikler i de senere trinn, og fungere godt under hele byggeperioden.

Et typisk trekk ved trinnvis utbygging er at sluttbrukere tar over de ferdige delene før hele prosjektet er slutført. Utvikler må gjennom avtaler sikre seg at dette ikke hindrer videreutvikling og ferdigstillelse som planlagt. Dette må hensyntas blant annet ved deling, seksjonering, tinglyste rettigheter, regulering i salgsmateriell og kjøpekontrakter.

Utvikler må være klar over at risikoen for endret plansituasjon og regelverk øker når prosjektet går over lang tid. Se nærmere om reguleringsrisiko i UtviklingsABC del 23.

Flere eiendommer og eierseksjonssameier?

Et sentralt spørsmål i større prosjekter er om det bør opprettes én eller flere grunn-/anleggseiendommer og eierseksjonssameier/borettslag.

I denne vurderingen bør utvikler legge betydelig vekt på hva som er en god løsning for sluttbrukerne. Stor ulikhet mellom forskjellige deler av prosjektet kan tilsa flere separate sameier som i fornuftig grad fungerer som egne driftsenheter. I enhetlige prosjekter kan stordriftsfordeler derimot tale for ett stort sameie.

Sentralt i vurderingen er også utviklers behov i gjennomføringsfasen. I prosjekter med flere utviklere vil en oppdeling i flere eiendommer og dermed panteobjekter, ofte være nødvendig. Slik oppdeling øker dessuten utviklers kontroll over prosjektet og fleksibiliteten til å gjøre endringer underveis.

Seksjoneringstidspunktet kan også tilsa oppdeling i flere sameier, da én eiendom må seksjoneres under ett. Samtidig må seksjoneringen være gjennomført før overleveringen av de første byggetrinnene til sluttbruker. I større prosjekter er detaljprosjekteringen av de siste byggetrinnene ofte ikke ferdig på dette tidspunktet. Dersom de likevel skal medtas, kan det oppstå behov for reseksjonering ved senere endringer. Hvis fellesareal berøres vil det utløse krav om kvalifisert flertall i sameiet, og utvikler må eventuelt sikre rettigheter til slike endringer overfor de enkelte kjøperne.

Etter tidligere eierseksjonslov kunne det også skape utfordringer at eieren først kunne seksjonere ved igangsettingstillatelse. Gjeldende lov åpner for at seksjonering kan skje når rammetillatelse foreligger. Videre er det blitt enklere å sammenslå eierseksjonssameier, og slik etterfølgende sammenslåing kan være et annet alternativ. Nødvendige samtykker bør i så fall sikres på forhånd.

I et pågående lovarbeid, med mål om å legge bedre til rette for større utbyggingsprosjekter, er det også foreslått en ny seksjonstype – en såkalt «utbyggingsseksjon» som skal kunne omfatte uferdige byggetrinn. Om en slik løsning blir innført er usikkert.

Håndtering av fellesfasiliteter for flere trinn

En særlig utfordring ved prosjekter over flere trinn er behov for fellesfasiliteter før prosjektet er ferdigstilt. Samtidig som de første kjøperne vil ønske å ta disse i bruk, kan utvikler fortsatt ha egne behov relatert til arbeidene som fortsatt pågår. Dette gjelder eksempelvis atkomst, garasjeanlegg, utearealer og teknisk infrastruktur. Ved trinnvis utbygging er det viktig at utvikler tidlig legger en praktisk gjennomførbar plan for slike forhold.

Prosjektets salgbarhet kan tilsi tidlig etablering av utearealer og lekeplasser. Ofte vil kommunen gjennom byggesaken stille krav til når slike fellesfasiliteter må være etablert, eksempelvis før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første bolig på området. I enkelte tilfeller kan det være aktuelt å etablere noen fellesfasiliteter midlertidig, typisk fordi man må ha plass til brakkerigger.

I prosjekter hvor det etableres en parkeringskjeller, må normalt hele parkeringskjelleren bygges samtidig uavhengig av hvor mange plasser det første byggetrinnet skal ha. Det kan da være praktisk å gjennomføre en delvis overtakelse av den delen som hører til det første byggetrinnet. Resterende del kan benyttes av utvikler gjennom byggeperioden, og overleveres løpende etter hvert som byggetrinnene ferdigstilles.

Forbehold overfor sluttbruker

I prosjekter med flere trinn, skjer de første overleveringene til kjøpere ofte før de siste trinnene er ferdig prosjektert. Det er viktig for utvikler å sikre tilstrekkelig fleksibilitet til senere endringer overfor de første kjøperne, både for å hindre at utvikler kommer i mislighold og for å sikre praktisk gjennomføring. Dette kan gjelde rettigheter til reseksjonering, at området vil være en byggeplass frem til ferdigstillelse, midlertidig plassering av adkomst, tinglysing av rettigheter og endringer av sammensetning av boliger i senere trinn. Dette gjelder uavhengig av om prosjektet består av en eller flere eiendommer og sameier. Det samme gjelder ved inngåelse av leiekontrakter før ferdigstillelse.

Forbehold bør tas både i salgsmateriell som prospekt og annonser, og i de enkelte kjøpekontrakter. Omfanget av forbehold må imidlertid veies mot salgbarheten av prosjektet, og at kjøpere ønsker trygghet rundt hva som kjøpes.

Det kan være hensiktsmessig for utvikler å ha en representant i styret i sameiet i en periode etter ferdigstillelse.

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



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
