



Faste
spalter



ADVOKAT/PARTNER KÅRE KLAUSEN, RÆDER BING ADVOKATFIRMA AS *

Omregulering av eiendom - forutsetning for å utøve turistnæring, samt håndtering av reguleringsrisiko

Siden invasjonen av Ukraina 24. februar 2022 har inflasjonen og renter skutt i været. Eiendomsbransjen har på kort tid opplevd at verdier for milliarder av kroner er borte. Samtidig meldes det fra DNB Næringseiendom tidligere i år om at hotellåret 2023 i Norge var «all time high», og reiselivssektoren internasjonalt ser i 2024 ut til å slå alle tidligere rekorder, dette ifølge undersøkelse fra European Travel Commission.

Økende turisme, endret reisemønster og nye konsepter vokser frem

Norge ser ut til å få sin del av veksten og flere peker også på at oppsving i tilreisende ikke bare skyldes lav kronekurs, men dels kan forklares i klimaendringer og ekstremvær, der søreuropeere nå søker bort fra ekstreme varmetilstander i egne hjemland.

Spørsmålet er i hvilken grad dette kan gi en smittende synergi fra turisme over til en hardt prøvet eiendomsbransje, samtidig som endret behov for bruk av eiendom fra eksempelvis kontor/bolig i turistnæring, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, ofte vil forutsette omregulering – da er det viktig å ha mest mulig kontroll på reguleringsrisikoen.

Samtidig ser vi at det over tid har vokst frem nye konsepter, beregnet for mer masseturisme enn de mer tradisjonelle hytter og feriehus vi

har vært vant til i Norge, og da til mer sammenliknbare konsepter som tidligere har vært forbundet med utlandet og sydligere strøk. Dette kan også medføre behov for reguleringsmessige endringer av arealformål.

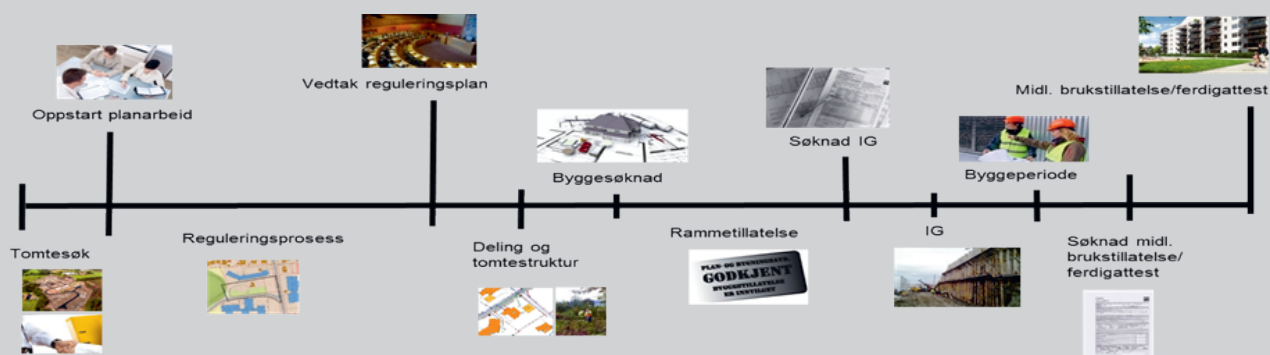
Det planlegges nå gjerne større enheter, eksempelvis i seksjonerte anlegg, som er trukket godt opp fra strandlinjen, dersom de ligger ved sjøen, men samtidig med fellesfunksjoner og infrastruktur som er arealeffektive. Enhetene er rimeligere enn tradisjonelle fritidsboliger og samtidig egnet for utleie, der prosjektene også er preget av en bevisst arealpolitikk med både kalde og varme senger, der sistnevnte innebærer at deler av prosjektet består av utleiedeler og kan markedsføres slik at det mulig å få belegg gjennom hele sesongen, mer likt hoteller og moteller. Dette medfører igjen et behov for omregulering, samt at utnyttelsen økes, ikke sjelden fordi eiendommen fra

før er fullt utnyttet i forhold til et gjeldende plangrunnlag.

Behov for omregulering til annen bruk, hvordan håndtere reguleringsrisiko

Plan og bygningsloven er den sentrale lov for arealforvaltning og byggevirksomhet i vårt land, og utgangspunktet er at den skal kunne gi forutberegnelighet og sikkerhet for at utbygging faktisk kan finne sted og «alt» dreier seg om tomt og tillatelser. Samtidig må man være oppmerksom på at verdier som er skapt over flere år, gjennom pågående planarbeid, kan gå veldig fort tapt dersom tillatelser bortfaller.

En byggetillatelse vil etter loven falle bort senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjoner. Fristene kan ikke forlenges, og de kan dermed komme som meget brutale overraskelser.



Det er mange faser i en reguleringsprosess og det er normalt at en slik prosess stort sett tar minst 1 ½ år fra oppstart til kunnegjøring, men erfaringsmessig kan det kan ofte ta mye lenger tid, så det gjelder å komme riktig ut fra start.

Når vi snakker om risiko knyttet til regulering, kan dette i utgangspunktet deles opp i to grupper; risikoen for at det skjer endringer man ikke ønsker i et någjeldende plangrunnlag (negativ endring), eller at det ikke oppnås de endringer man søker å oppnå i et nytt planinitiativ (manglende positiv endring).

Når det gjelde negative endringer bør man være oppmerksom på mulighetene for at det kan komme en ny overordnet plan som kan gi begrensninger i videreutvikling og endret utnyttelse av eksisterende eiendommer og bygningsmasse. Selv om en ny plan ikke direkte griper inn en etablert bruk, eller berører privatrettslige rettigheter, kan en ny plan eksempelvis innføre rekkefølgekrav eller andre krav til fremtidige tiltak, som dersom de blir vedtatt, kan medføre at de opprinnelige planer om endret bruk og utvidelser ikke lenger lar seg forsvare økonomisk. Det er også sentralt å merke seg at hvert fjerde år skal kommunestyret vurdere gjeldene kommuneplan, hvilket kan gi noen overraskelser ved endret sammensetning av politisk ledelse.

Reguleringsplaner som er privat initierte og samtidig er eldre enn 10 år, må man være oppmerksom på medfører en spesiell stor risiko, ettersom kommunen på nytt vil ha en plikt etter loven til å vurdere

grunnlaget for selve planen. Dette kan innebære store forsinkelser og kostnader for den som rammes.

Kommunen kan også nedlegge midlertidig dele- og byggeforbud, det vil si at tiltakshaver nektes adgang til å gjennomføre sitt ønskede prosjekt etter den gjeldende plan. Denne risiko vil være generelt økende med alder på plangrunnlaget.

Ved kjøp av utviklingseiendom vil det være ulike faser i reguleringsprosessen og dermed også forskjellige type risikoelementer som gjør seg gjeldene. Det kan også tenkes at administrasjonen i kommunen ikke fremmer planforslaget, eller at det blir nedstemt politisk. Selv om planforslaget blir vedtatt, kan det komme med en annet innhold enn

hva man ønsket seg. Planforslag skal legges ut på offentlig høring, og det kan komme innspill og innsigelser som både kan forsinke og fordyre planen, f.eks. nyrunde med utvidet konsekvensutredning.

Naboers holdning til planen kan også få stor innvirkning, kanskje spesielt i mindre kommuner og saksbehandlingstiden kan i seg selv fremheves som en risikofaktor, der man fra før har kjøpt en eiendom og har løpende finanskostnader, uten at man kommer i gang med det planlagte prosjekt.

Det er sentralt å være bevisst på at man som tiltakshaver/utbygger ikke vil være erstatningsrettslig vernet før det foreligger en rammetillatelse, og denne må utnyttes i løpet av tre år, deretter vil den bortfalle.

RÆDER BING

** Kåre Klausen er partner og leder for faggruppen eiendomsutvikling, plan og bygg i Ræder Bing. Han er ekspert på fast eiendom og bistår løpende som juridisk rådgiver for betydelige aktører innen eiendomsbransjen. Han har inngående kjennskap og bred erfaring på plan- og bygningsrettens område, herunder offentlige og politiske prosesser. I tillegg arbeider han med selskapsrett, aksjonærtviser, kontraktsrett og tvisteløsning.*