

Forord

Det er en vanlig oppfatning blant folk flest at grunneierretten er ukrenkelig og at dette ble fastslått allerede da Norges Grundlov ble vedtatt i 1814. Lengre fra virkeligheten kan man neppe komme. Eiendommer kan bli ervervet til offentlige formål mot grunneiers ønske, riktignok mot full erstatning. Det kan bli foreslått og vedtatt annen bruk på eiendommer enn det grunneier ser seg tjent med, uten at det kan stoppes. Eiendommer kan risikere å måtte delta i jordskifte med nabo-eiendommer uten grunneiers godkjennelse. Som du skjønner, grunneierretten strekker seg overhodet ikke så langt som de fleste innbiller seg.

Eiendom er selve basisen for all by- og eiendomsutvikling, enten det skjer ved å ta i bruk arealer som ikke har vært bebygget før, eller det skjer gjennom transformasjon av områder som tidligere har vært brukt til andre utbyggingsformål. Går vi noen tiår tilbake lå hele ansvaret for å fremskaffe byggeklare tomter på kommunene, som gjerne selv ervervet og planla bruken av arealene med den underliggende forståelse for selger at ekspropriasjon var alternativet til frivillig salg. Etter hvert har kommunene overlatt til private utbyggere å fremskaffe byggeklare tomter, og ekspropriasjonsinstituttet har i praksis gått ut av bruk. Planleggingsansvaret tilligger fortsatt kommunene, men løses nå hovedsakelig ved behandling av innsendte private planer. Det sier seg selv at dette er en langt mer kompleks situasjon der både grunneier, utbygger og kommune har sentrale roller i å bidra til forutsigbare prosesser som fremskaffer byggeklare tomter til riktig pris og formål.

Forfatterne av denne læreboken har satt seg som mål å gi leseren en grunnleggende innføring i så vel lovverk, prosesser, verdigrunnlag og verdiskaping helt fra tidligere bruk av eiendommen frem til den er klar for ny utbygging. De er alle erfarne personer, med en omfattende praksis fra en hverdag i utviklerselskaper, fra offentlig saksbehandling, fra konsulentvirksomhet eller fra forskerens plass i universitetsverden. Samlet gir dette en bakgrunn som sikrer at leseren gis en gjennomgang av stoffet med basis i den praktiske hverdagen en eiendomsutvikler står midt oppe i.

Gjennomfører du de studier denne læreboken er ment for, vil du raskt kunne tilegne deg kompetanse det har tatt oss praktikere år å tilegne oss. Mange dyrekjøpte erfaringer vil du antagelig også bli foruten. Lykke til!

Oslo, januar 2009.

Med vennlig hilsen

Christian Joys

Administrerende direktør, Avantor AS

Redaktørens forord

Utvikling av eiendom inngår som en vesentlig del av virksomheten innenfor anleggs-, bygge- og eiendomsnæringen. I verdiskaping er denne næringen landets største enkeltnæring, nest etter oljenæringen. De seneste år har de samlede aktivitetene i næringen gitt arbeid til omlag 300 000 mennesker. Den eiendomsrelaterte delen av næringen er spesielt knyttet til nybygging av bolig-, fritids- og næringsbygg.

Eiendomsutviklerens oppgaver innenfor denne næringskjeden er bl.a. å fremskaffe byggegrunn med tilhørende arealer for nybyggingen. De må i denne sammenheng utføre nødvendige studier av muligheter for hvordan utviklingen av disse arealene kan møte brukernes behov og etterspørsel. Lignende utviklingsorienterte oppgaver inngår dessuten i all ombygging av eksisterende bebygde eiendommer for ny bruk eller for nye grupper av brukere. Eiendomsutviklernes virksomhet danner således et viktig grunnlag for all byggeaktivitet som er rettet mot husholdningers og foretaks byggebehov. Uansett formål må eiendomsutviklerne forholde seg til de offentlige systemene for regulering av sin virksomhet ved utarbeidelse av planforslag og/eller søknader for offentlig behandling med sikte på godkjenning.

Tradisjonelt har det offentlige ved kommunene opptrådt som aktive tilretteleggere, og til dels deltakende medspillere, for private aktører i utviklingen av eiendom. Gjennom forholdsvis lang tid har private aktører kommet til å overta en større del av kommunenes oppgaver, og da gjerne ved bruk av andre typer virkemidler og følgelig med gjennomføring av andre typer oppgaver. Særlig gjelder det de tidlige fasene i utviklingsprosessen, hvor det offentlige har kunnet spille den aktive tilretteleggers rolle, mer eller mindre parallelt med planleggingen for den etterfølgende gjennomføring av byggeprosjekter.

Dels som yrkesutøvere innenfor denne næringen, dels som forskere, har vi observert disse endringene over forholdsvis lang tid. Som deltakere i utviklingen på andre måter har vi også kunnet konstatere et økende behov for faglig oppdatering for alle de ulike yrkeskategorier som arbeider innenfor dette næringssegmentet, det være seg arkitekter, ingeniører, økonomer, meglere og andre. Som involverte i undervisning av studenter, og følgelig kommende yrkesutøvere innenfor dette fagfeltet, har vi heller ikke kunnet unngå å legge merke til mangelen på læremateriell som kan gi innføring i hva som karakteriserer eiendomsutviklerens arbeidsoppgaver i den tidlige fasen. Det gjelder særlig litteratur som kan gi studenter og alle de som ønsker en oppdatering av utviklingen innenfor næringen en bred og flerfaglig innføring i eiendomsutviklingens forskjellige typer oppgaver. Med dette siktemålet har det også vært viktig å gi den mer erfarne en oppdatert forståelse av hva det innebærer at den private delen av næringen har påtatt seg utvidede oppgaver i utviklingsprosessen. Av spesiell betydning blir forholdet og rollefordelingen mellom eiendomsutvikleren som aktør på produksjonssiden og kommunen som representant for lokale myndigheter med førstelinjemyndighet i både plan- og byggesaker.

Som redaktører har vi sett det som spesielt viktig å få med bidragsytere som arbeider i faget, eller som har eller har hatt yrker med tilknytning til utvikling av eiendom i praksis. Siktemålet med denne sammensetningen av bidragsyterne er todelt. For det første ønsker vi å belyse hvordan eiendomsutviklingen i denne fasen foregår i praksis, i lys av aktørenes handlingsbetingelser og utfordringer. Dernest mener vi det er viktig å utdype hva som kjennetegner disse oppgavene, samtidig som vi ønsker å gi leseren forståelse av hvilke valg eiendomsutvikleren stilles overfor i sin virksomhet, i skjæringsfeltet mellom markedstilpasning og offentlig regulering. Med dette utgangspunktet for fremstillingen kommer utbyggers initiativ i utviklingen av eiendom, enten vedkommende er offentlig eller privat, til å representere drivkraften i utviklingen av eiendom. Det innebærer at strukturen i boken, slik artiklene følger etter hverandre, er forsøkt lagt opp i tråd med gangen i eiendomsutviklingens tidlige fase. For leseren kan denne organiseringen av bidragene være av mindre viktighet, i og med at de kan leses som selvstendige artikler, mer eller mindre uavhengig av hverandre. Men vi vil gjerne legge til at det kan finnes gode begrunnelser for annen inndeling av bokens hoveddeler, om ikke nødvendigvis for omgruppering av bidragene enkeltvis.

Bidragene omhandler oppgaver på forskjellige trinn i utviklingen av eiendom, belyst fra eiendomsutviklers disposisjoner i forhold andre aktører. Følgelig har det ikke vært til å unngå at de kommer til å gripe tematisk inn i hverandre. Spørsmålet om hvordan man kan unngå overlappende temaer, og kanskje til og med gjentakelser, har derfor meldt seg med full tyngde. Som redaktører har vi selvsagt lag vekt på å unngå gjentakelser og overlapping som innbærer at temaer blir belyst ut fra samme ståsted gjentakende ganger.

Derimot har vi ikke villet harmonisere fremstillingene basert på den forutsetning at redaktørene påtar seg det fulle ansvar for bidragenes fagpolitiske vinkling og fremstilling. Tvert imot har vi sett det som en fordel at bidragsyterne, ut fra sin forskjellige tilknytning til utvikling av eiendom, får anledning til å fremlegge sitt fagpolitiske syn ut fra sitt ståsted. Det kan være som økonomisk ansvarlige utøvere i utvikling av eiendom, som konsulenter eller rådgivere til eiendomsutviklere, eller som betraktere i betydning forskere. Hensikten her har vært å få frem motsetninger og avhengigheter mellom hovedaktørene i utvikling av eiendom, og da først og fremst dem som utvikler eiendom for salg eller utleie, og myndighetene som regulerer denne utviklingen. Redaktørene vil her rette en spesiell takk til Per Christian Quale for verdifulle innspill knyttet til utfordringer i denne tidlige fasen av eiendomsutvikling, og til samtlige bidragsytere for avgjørende kommentarer under produksjonen av boken. Det som leseren måtte konstatere av diskuterbare valg utover dette, og feil og mangler ellers i boken, er selvsagt redaktørenes ansvar.

Oslo, april 2009.

August E. Røsnes

Øystein R. Kristoffersen