Bokomtaler

Eiendomsutvikling i tidlig fase; Eiendomsutvikling; Ord og uttrykk innen eiendomsutvikling

Sølve Bærug

Eiendomsutvikling er «local business». Men til tross for at emnet har blitt undervist på masternivå både for campusstudenter og som etterutdanning ved både NTNU og NMBU i en del år nå, har det vært sparsomt med faglitteratur som retter seg mot norske forhold og det norske markedet. Det er derfor kjærkomment med det nylige tilskuddet av to bøker, «Eiendomsutvikling» fra NTNU-miljøet og «Eiendomsutvikling i tidlig fase» fra Oslo/NMBU-miljøet (som også undertegnede tilhører), samt en ordliste fra sistnevnte.

Eiendomsutvikling i tidlig fase

Denne boka var først ute, med en utgave våren 2009. Andre utgave kom høsten 2014. Denne andre utgaven har en etterlengtet oppgradering når det gjelder layout. Noen av kapitlene er vesentlig omarbeidet, mens andre kun har kosmetiske forandringer.

Boka er en antologi med forsøksvis en rød tråd. Det er bidrag dels fra navngitte forfattere, og dels fra firmaer. Både forfatterne og firmaene er kjente og respekterte størrelser inne eiendomsutvikling, med lang erfaring, ja, enkelte forfattere har så lang erfaring at de ikke lenger har sin daglige virksomhet i bransjen.

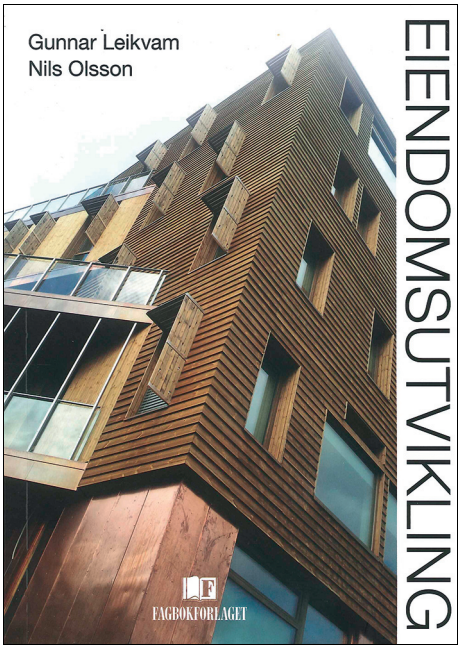
Boka er delt inn i en innledning og fire etterfølgende deler. Først gir redaktørene en introduksjon til eiendomsutvikling og de ulike bidragene i boka. Jeg anbefaler heller studentene å lese kapittel 2 i boka «eiendomsutvikling» for en bred innføring. Deretter følger del I om utviklingsideer, tomtesøk og forhandlinger om tomt. Jeg vil tro det er kapitlet om tomtesøk som vil ha størst informasjonsverdi for lesere av Kart og Plan. Del II har overskriften mulighetsstudier, myndighetskontakt og risiko i planlegging. Det første kapitlet tar for seg verdivurdering av tomt, et tema som vel ville passet bedre i den foregående bolken. Kapitlet gir en god oversikt over relevante sjekkpunkter, og får da bare plass til en overfladisk behandling av de økonomifaglige sidene. Forhandling med planmyndighet blir behandlet oversiktlig og lettfattet.

Del III tar for seg juridiske aspekter, med bidrag fra hhv. BA-HR og PwC. Denne delen er kortfattet og rett-på-sak om temaer som nok er dårlig kjent for mange, så jeg tipper den blir den mest leste delen. BA-HR tar for seg de vesentligste og vanligste juridiske forhold ved omsetning av utviklingseiendom, herunder f.eks. gevinstdeling, urådighet og generalfullmakt, på en oversiktlig og lettfattelig måte. PwC gir en tilsvarende oversikt over skattemessige forhold, herunder ulike aktuelle selskapsformer. PwC skriver også om merverdiavgift tilstrekkelig til at leseren skjønner at feilvurderinger kan få store økonomiske konsekvenser for utvikleren.

Del IV om reguleringsstatus og planlegging vil jeg tro vil ha stoff som i stor grad er kjent for leserne av Kart og Plan, men denne delen bør være høyst relevant for de med interesse for eiendomsutvikling men som ikke er så familiære med vårt plansystem.

Boka er heller ikke i 2. utgave stramt redigert, med den fordel at hvert kapittel kan leses uavhengig av de andre. Ulempen er at det er en del gjentak og ikke en like klar sammenheng mellom de ulike kapitlene. Det er også noen forskjeller i framstilling og antydninger til ulik terminologi mellom de ulike forfatterne når disse behandler de samme teamene. Et stikkordsregister kunne vært nyttig for å finne fram til de ulike stedene der et tema er berørt. Ideelt sett skulle jeg også ønske man hadde fått med et kapittel om markedsanalyse samt markedsføring/salg og eventuelt litt om finansiering. Men disse ønskene forhindrer ikke at boka er et svært kjærkomment bidrag til norsk lærestoff innen undervisning på universitetsnivå. Den vil også interessere andre som ønsker å forstå mer av hvordan den faglige bakgrunnen og «virkeligheten» til en eiendomsutvikler ser ut.

Eiendomsutvikling



Denne boka fra fagmiljøet ved NTNU er i hovedsak skrevet av Gunnar Leikvam, selv om Nils Olsson står som likeverdig forfatter. Etter et kort introduksjonskapittel følger kapittel 2, «En helhetlig modell for eiendomsutvikling». Dette utgjør det meste av boka, og med god grunn: Kapitlet anbefales for alle som ønsker en lettfattelig og samlet framstilling av de viktigste sidene ved eiendomsutviklingsprosessene i Norge. Kapitlet er strukturert etter de ulike fasene i prosessen, selv om forfatteren framhever at prosessen i virkelige prosjekter ofte må gå tilbake ett eller flere steg.

Kapittel 3 er et kort og etter min mening ikke altfor interessant kapittel om eiendomsutviklerens samfunnsansvar, med vekt på de velkjente temaene som miljø, universell utforming, vern og sosial boligbygging. Jeg synes strengt tatt dette er å snu ansvaret på hodet: Det er andre aktører som har ansvar for at slike momenter ivaretas (også) ved eiendomsutvikling, det eiendomsutvikleren først og fremst bidrar med er å dekke samfunnets etterspørsel etter ny eiendomsmasse. Det er faktisk eiendomsutviklerne som «bygger landet», satt på spissen «på tross av» stadig mer restriktive krav til miljø, universell utforming, vern og sosial boligbygging etc. Eiendomsutvikleren bør etter min mening først og fremst fokusere på å utvikle de riktige prosjektene på de riktige stedene (og selvfølgelig i samsvar med de til enhver tid gjeldende miljøkrav osv.) Jeg synes derfor det bør fokuseres på eiendomsutviklerens ansvar for *by- og tettstedsutviklingen*.

Leseren får en meget kort innføring i plansystemet i kapittel 4. Dette kapitlet gir forhåpentligvis ikke for mange aha-opplevelser for den jevne leser av Kart og Plan, men det en slik punktvis oversikt er antagelig nyttig for de som kjenner lite til vårt plansystem.

Kapittel 5 gir en tilsvarende kort oppramsing av noen av de vanligste verktøyene som brukes av eiendomsutviklere, som markedsanalyser, risikoanalyser, SWOT, sensitivitetsanalyser osv. Boka avsluttes med et eldre forelesningsnotat om lokaliseringsteori og arealbruk som etter min mening ikke har særlig god sammenheng med resten av boka.

Boka som helhet bør være førstevalget til de som trenger en introduksjon til eiendomsutvikling i Norge, den er både lettfattelig og noenlunde sammenhengende oppbygd. Noen dypere innsikt i enkelttemaer finner man riktignok ikke her, men det tar boka heller ikke mål av seg til å levere. Den er skrevet

som en pensumbok for studenter i eiendomsutvikling (presumptivt som en innføring), og «vaskeseddelen» har rett i at den passer godt for alle som arbeider med avgrensede temaer innen eiendomsutvikling, og som ønsker en bedre helhetsforståelse, eller for fagpersoner som i sitt virke kommer borti eiendomsutvikling og – utviklere på en eller annen måte.

Ord og uttrykk innen eiendomsutvikling

Hvert fagområde utvikler etter hvert sin mer eller mindre klart definerte fagterminologi. Yrkesutøvere og studenter innen et fagområde må naturligvis kjenne til denne, men det er ofte like viktig å kjenne til denne for de fra tilstøtende fagområder, siden det samme ordet kan ha vidt forskjellig meningsinnhold. For eksempel legger en eiendomsutvikler noe helt annet i «yield» enn man gjør i luftfart. I tilknytning til eiendom har det tidligere kommet ordlister som «Ord og uttrykk innen eiendomsforvaltning – fasilitetsstyring» fra et NTNU-tilknyttet miljø. Heftet som nå har kommet er rettet mot eiendomsutvikling.

Heftet introduseres bl.a. med en interessant innledende drøfting av en del utfordringer som redaktøren møter bl.a. i valget mellom definisjoner og forklaringer. Utfordringen blir ikke mindre av at det kan være ulik forståelse av ett og samme ord i bransjen i dag, samtidig som man ikke uten videre er i posisjon til å definere hvordan et ord skal eller bør forstås. Heftet lykkes i varierende grad med å forklare leseren hva bransjen legger i de ulike ordene, og er et nyttig oppslagsverk dersom man husker at ikke alle forklaringene er like treffsikre. Noen inkurier forekommer, slik som «årsprismetoden» (s. 71), som vel er feilskrift for «ortsprismetoden», et ord som for øvrig ikke er vanlig i norsk eiendomsutviklingsbransje. Undertegnede kunne dessuten gjerne sett at man i større grad oppga de kildene man har brukt som inspirasjonskilder, spesielt når disse er tilnærmet ordrett gjengitt. Som oppslagsverk fungerer ikke heftet særlig godt, fordi oppslagene i liten grad er ordnet alfabetisk, og kryssreferanser mangler. Jeg tror derfor leseren får best utbytte av heftet ved rett og slett å lese igjennom hele heftet. Oppslagene i heftet er imidlertid, i likhet med lignende publikasjoner, også tilgjengelig på internett.

Eiendomsutvikling i tidlig fase
August Røsnes og Øystein R. Kristoffersen (red.)
Senter for eiendomsfag 2014
ISBN 978-82-998006-4-8
Antall sider 303
Pris kr 499,–

Eiendomsutvikling
Gunnar Leikvam og Nils Olsson
Fagbokforlaget, Bergen
ISBN 978-82-450-1679-6
Antall sider 180
Pris kr 399,–

Ord og uttrykk innen eiendomsutvikling
August Røsnes (red.)
Senter for eiendomsfag 2014
Antall sider 78
Pris kr 119,–