



Utbyggingsavtaler – hva viser forskningen og hva bør lovgiver gjøre?

Forum for plan- og bygningsrett
Vårkonferanse 29. – 31. mars 2017
Vestlia Resort Geilo

30. mars 2017

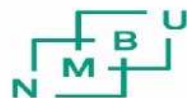
Fredrik Holth



EVAPLAN



PLAN
LOV
2008

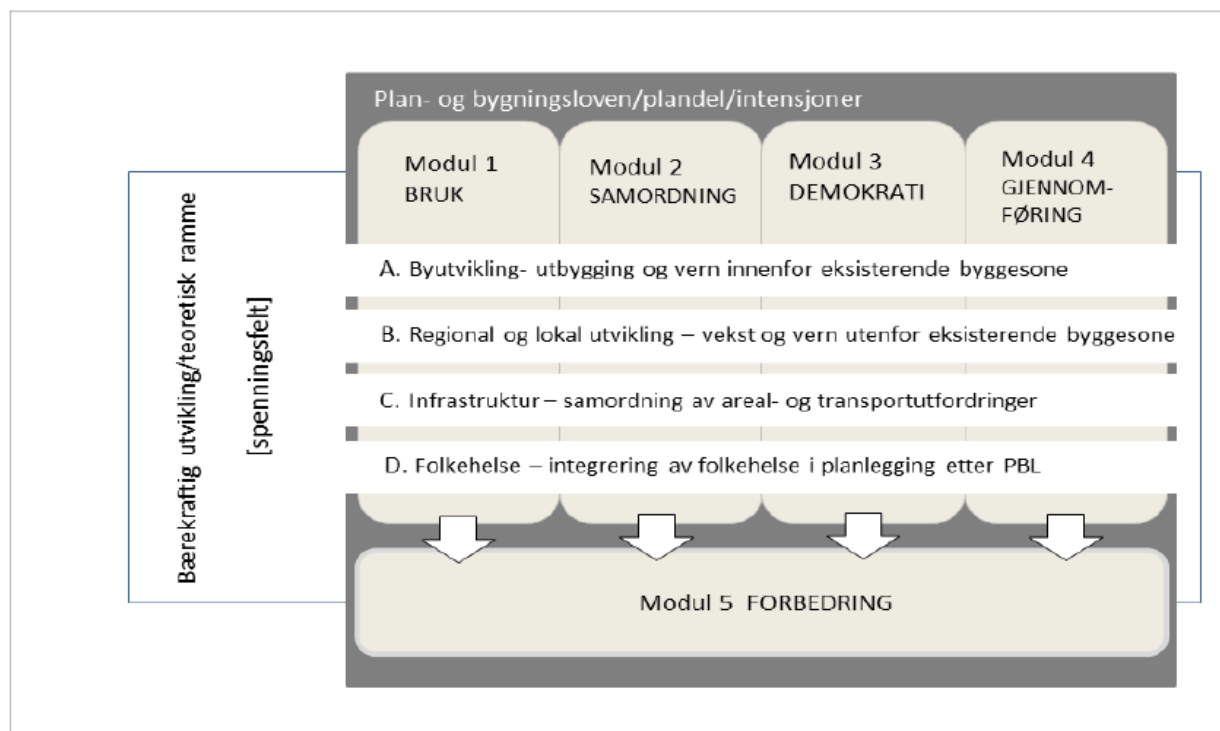


tøi



Evaluering av PBL (2008) Fungerer plandelen etter intensjonene? NFR- Forskerprosjekt - DEMOSREG

EVApplan undersøker hvorvidt intensjonene i loven ivaretas i dagens planlegging



Tabell 3.28 *Håndtering av kravet om
forholdsmessighet i utbyggingsavtaler ved belastning av
grunneier/ utbygger. Prosent. N=67*



	Ofte	Sjelden	Aldri	Vet ikke/ Ubesvart	Sum
Vi vurderer rimelighet mht. hvor mye de ulike utbyggere i samme område bidrar	30	21	10	38	100
Vi vurderer rimelighet i forhold til utbygningprosjektets størrelse og inntjening	21	21	16	42	100
Vi inngår privatrettslige avtaler uavhengig av PBL	3	27	33	37	100



Tabell 3.29 *Opplever kommunene at saksbehandlingsreglene knyttet til inngåelse av utbyggingsavtaler skaper utfordringer eller problemer for kommunene? Prosent*

	< 10	10-19	20-49	50+	Alle
Ja, ofte	0	9	9	25	7
I enkelte tilfeller	45	35	18	0	33
Nei, sjelden	50	43	64	50	50
Vet ikke	5	13	9	25	10
Sum	100	100	100	100	100
N=	20	23	11	4	58

Plan- og bygningsloven tredje del

Gjennomføring



- Tredje del: Gjennomføring (§§ 15-1 - 19-4)
- Kapittel 15. Innløsning og erstatning (§§ 15-1 - 15-3)
- Kapittel 16. Ekspropriasjon (§§ 16-1 - 16-12)
- **Kapittel 17. Utbyggingsavtaler (§§ 17-1 - 17-7)**
- Kapittel 18. Opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv. (§§ 18-1 - 18-12)
- Kapittel 19. Dispensasjon (§§ 19-1 - 19-4)

- NB! Jordskifte



Utbyggingsavtaler

- *Det som ellers kjennetegner utbyggingsavtaler, er at kommunen bruker sin rolle som planmyndighet etter plan- og bygningsloven som grunnlag for avtale. Dette kan skje i kombinasjon med økonomiske eller andre forpliktelser eller bidrag fra kommunens side, men det forekommer også at et planvedtak er kommunens eneste andel i avtalen. Utbygger på sin side forplikter seg til å gjennomføre eller bekoste tiltak som kommunen ellers har ansvaret for.*
- *Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) s. 5*

Et komparativt blikk





Prosjektplanlegging

- Den tyske plan- og bygningsloven åpner opp for et nært samarbeid mellom planmyndighet og utbygger.
- BauGB § 12 gir anledning til å følge et eget spor når det kommer til planlegging og gjennomføring av prosjekter.



Prosjektplanlegging

- Tanken er ganske enkelt at dette sporet gir anledning til samtidig behandling av:
 - reguleringsplan
 - utbyggingsavtale
 - byggesak



Prosjektplanlegging

Strengt talt kan man dele opp prosjektplanlegging etter den tyske plan- og bygningsloven i følgende punkter:

- Presentasjon av en prosjektplan fra utbygger (kostnader)
- Planmessige og politiske avklaringer
- Utarbeidelse av utbyggingsavtale
- Utarbeidelse av reguleringsplan
- Gjennomføring



Prosjektplanlegging

- Grunneier/utbygger kan ikke kreve at kommunen åpner opp for bruk av de virkemidler som ligger i BauGB § 12. Kommunen må finne prosjektet ønskelig å realisere på denne måten.



Krav til plangrunnlag

- En forutsetning for at kommunen og utbygger kan innlede en prosess etter BauGB § 12 er at prosjektplanen som presenteres for kommunen holder seg innenfor rammene i overordnede planer.

De rettslige rammene for innholdet i en utbyggingsavtale



- To «typer» utbyggingsavtaler:
- «Alminnelige» utbyggingsavtaler BauGB § 11
- «Gjennomføringsavtaler» BauGB § 12

De rettslige rammene for innholdet i en utbyggingsavtale



- De rettslige rammene for innholdet i avtalene etter de to bestemmelsene er i utgangspunktet de samme, men det er likevel ulikheter:
- BauGB § 12 første ledd fastslår at gjennomføringsavtalen må være inngått før reguleringsplanen er vedtatt (Avveiingsprinsippet).
- BauGB § 12 andre ledd fastslår at kommunens avtalemotpart får en styrket posisjon i planprosessen.
- BauGB § 12 femte ledd fastslår at det kan tas inn i gjennomføringsavtalen at avtaleposisjonen kan overdras til andre.
- BauGB § 12 sjette ledd fastslår at reguleringsplaner utarbeidet etter § 12-sporet kan oppheves dersom forpliktelsene i gjennomføringsavtalen ikke oppfylles.

De rettslige rammene for innholdet i en utbyggingsavtale



- Gjennomføringsavtalene kan også omfatte sosial infrastruktur. De rettslige rammene for hvilke kostnader som kan pålegges utbygger gjennom utbyggingsavtale er regulert i BauGB § 11 andre ledd. Her er det slått fast at kostnadene må være «forholdsmessige etter omstendighetene».

De rettslige rammene for innholdet i en reguleringsplan



- Den tyske plan- og bygningsloven har mange likhetstrekk med den norske. Blant annet er utgangspunktet i begge land at reguleringsplaner etter sitt innhold ikke skal regulere privatrettslige forhold.
- BauGB § 12 bryter med dette systemet. I og med at hele tanken bak bestemmelsen er å sikre effektivitet, forutsigbarhet og gjennomføring er kommunen gitt større frihet med hensyn til å utforme bestemmelser som knytter seg til konkrete rettssubjekter.

Rettslige problemstillinger knyttet til gjennomføring av plan og avtale



- I praksis må utbygger være grunneier, eller på annen måte ha etablert et rettslig grunnlag for utbygging, på det areal prosjektplanen omfatter.
- Gjennomføringsavtalen skal være inngått før reguleringsplanen vedtas.
- Reguleringsplaner, som bygger på en prosjektplan og en gjennomføringsavtale, skal kommunen oppheve om ikke prosjektet gjennomføres innen fastsatt frist.

Kan man tenke seg tilsvarende regler i plan- og bygningsloven?



- Bryter slike bestemmelser med hensyn og intensjoner i dagens plan- og bygningslov, eller er de snarere i tråd med hensyn og intensjoner som ligger til grunn for loven?

Kan man tenke seg tilsvarende regler i plan- og bygningsloven?



- Plan- og bygningsloven § 1-7 åpner opp for felles behandling av rammetillatelse og reguleringsplanforslag.
- I forarbeidene sies:
- *Bestemmelsen er ny, og opplyser gjennom en henvisning til § 12-15 senere i loven om muligheten til å samordne behandlingen av en søknad om rammetillatelse, jf § 21-4, og en reguleringsplan for tiltaket i en felles prosess. En forutsetning her er at forslaget til detaljplan er i samsvar med overordnet plan.*
- Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 176

Kan man tenke seg tilsvarende regler i plan- og bygningsloven?



- Pbl. § 12-3 tredje ledd sier:
- *Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Ved vesentlige avvik gjelder kravene i §§ 4-1 og 4-2 andre ledd.*

Kan man tenke seg tilsvarende regler i plan- og bygningsloven?



- I forarbeidene er det uttalt følgende om tredje ledd:
- *Tredje ledd angir at hovedregelen er at private forslag til detaljregulering innholdsmessig skal følge opp hovedtrekk og rammer i godkjent arealdel til kommuneplan eller områderegulering. Detaljreguleringen skal vise hvordan den bidrar til å gjennomføre disse planene. Dersom forslag til detaljregulering ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan kommunen la være å fremme forslaget på dette grunnlaget.*
- Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 231

Kan man tenke seg tilsvarende regler i plan- og bygningsloven?



- Ad. utbyggingsavtaler:
- *Med forutberegnelighet menes i denne sammenheng først og fremst fremdriftsmessige forhold mellom planprosess og avtaleprosess. Planreglene stiller ikke krav til gjennomføringsplikt eller fremdrift i utbyggingen. Heller ikke byggereglene har krav om fremdrift i utbyggingen. I tillegg gjelder behovet for forutsigbarhet også at ytelsenes størrelsesorden blir gjort kjent tidlig i prosessen. Det er altså grunnlaget for avtalene som er utgangspunktet for kravet om forutberegnelighet, ikke det endelige utfall av avtaleforhandlingene.*
- Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) s. 45

Kan man tenke seg tilsvarende regler i plan- og bygningsloven?



- For at regler tilsvarende de tyske skal kunne fungere i det norske systemet må man fra lovgiverhold være villig til å se på bl.a. følgende forhold:
 1. Vurdere fjerning av forbudet mot å innta krav om bidrag til sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler.
 2. Vurdere muligheten for at det etter et «prosjektplanleggingsspor» kan gis reguleringsbestemmelser av individuell og privatrettslig karakter.
 3. Vurdere krav om fremforhandlet utbyggingsavtale før reguleringsplan vedtas.
 4. Vurdere lovpålagt krav om frist for gjennomføring av prosjekt hvor «prosjektplanleggingssporet» er fulgt.
 5. Vurdere hvilke sanksjoner som skal kunne brukes ved manglende gjennomføring innen den mellom partene fastsatte frist.

Kan man tenke seg tilsvarende regler i plan- og bygningsloven?



- Reglene skaper forutsigbarhet:
- *For kommunen*
- *For utbygger*
- *For andre, som for eksempel naboer*



«Stortinget er ikke bundet av Grunnloven til å sørge for at det blir gitt full erstatning i bokstavelig forstand i hvert enkelt tilfelle. Det kan vedtas lovgivning som bestemmer at det skal gjøres visse fradrag i den bokstavelig talt fulle erstatning, spesielt for såkalt samfunnsskapt og for så vidt ufortjent verdistigning.»

- Fleischer, Rettskilder og juridisk metode, Gyldendal 1998 s. 62.

Planskapt verdier i den sveitsiske planloven



- **Art. 5** Ausgleich und Entschädigung
- Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.
- Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig.

Takk for meg!

