

Utbyggingsavtaler

Hva kan avtales og hvordan fungerer dette i større utbyggingsområder?

Lagdommer Irene Sogn

Hva er en utbyggingsavtale?

Kommunal- og moderniseringsdepartementet:

Begrepet utbyggingsavtaler dekker et vidt spekter av avtaletyper som inngås mellom kommuner og utbyggere eller grunneiere, og som regulerer mange forskjellige forhold.

Hva er en utbyggingsavtale?

Pbl. § 17-1:

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

Privatrett eller offentlig rett?

- Utbyggingsavtaler er ikke enkeltvedtak
 - Ikke klageadgang, pbl. § 17-5
- I hvilken grad kommer forvaltningsrettens øvrige regler til anvendelse?
 - Reglene om inhabilitet, myndighetsmisbrukslæren (Rt-2015-795)

Hva kan avtales?

Kommunen kan aldri stille krav om utbyggingsavtale

- Men: Pbl. § 17-2 (1):

Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Kommunen er aldri forpliktet til å vedta en reguleringsplan

➤ Partene har felles interesse i at utbyggingen realiseres

Hva kan avtales?

- Pbl. § 17-4 siste ledd: Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt

Hva kan avtales?

Pbl § 17-3: Positiv avgrensning

- Forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan (1. ledd)
- Antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming (2. ledd)
- Fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris (2. ledd)
- Grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak (3. ledd)
- Forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

Hva kan avtales?

Pbl § 17-3 (3): Besørge eller bekoste infrastrukturtiltak

Valg av modell får betydning for:

- Risiko
- Anskaffelsesregelverket (KOFA-2013-35)
- Merverdiavgift (LG-2012-106554)

Hva kan avtales?

Pbl. § 17-3 (4): Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

- Begrensningene i (3) gjelder ikke

Hva kan avtales?

- Pbl § 17-3 (3): Negativ avgrensning
 - Tiltaket må være nødvendig, 1. punktum
 - Tiltaket må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen, 2. punktum
 - Utbyggers kostnader må stå i rimelig forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen, 3. punktum

Hva kan avtales?

Pbl. § 17-3 (3) 1. pkt: Tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak

- Ot.prp. nr. 22 (2004-2005)
- SOM-2015-1194

Hva kan avtales?

Pbl. § 17-3 (3):

2. pkt: Tiltaket må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen

3. pkt: Utbyggers kostnader må stå i rimelig forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen,

Hva kan avtales?

Lovhistorikken

- Ulovfestet fram til 2006
- To utvalg med hver sin konklusjon
NOU 2003:14 og NOU 2003:24
- Departementets forslag
Ot.prp.nr. 22 (2004-2005)
- Stortingets behandling
Innst. O. nr. 73 (2004-2005)

Sosial infrastruktur

Forbudet følger av SAK (10) § 18-1:

Det kan ikke avtales at grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige med hjemmel i lov er forpliktet til å skaffe til veie. Med bekoste menes også utgifter i forbindelse med forskuttering, lån eller andre kredittytelser.

Store utbyggingsprosjekter

1. En eller få utbyggere med felles interesser

- Kun spørsmål om hvor høyt bidrag

2. Infrastrukturtiltakene kan fordeles

- Kun spørsmål om en hensiktsmessig fordeling

Store utbyggingsprosjekter

3. Hvis infrastrukturtiltakene ikke kan fordeles

- Gratispassasjerproblematikken

- Motstridende vilkår i pbl. § 17-3 (3)

Domstolskontroll

- Hvor intensivt vil domstolene overprøve utbyggingsavtaler?
(LE-2208-78952)
- Vurderinger basert på politiske hensyn, særlig fagkunnskap og lokalkunnskap
- Etterfølgende avtalerevidering