

En refusjonssak – flere problemstillinger

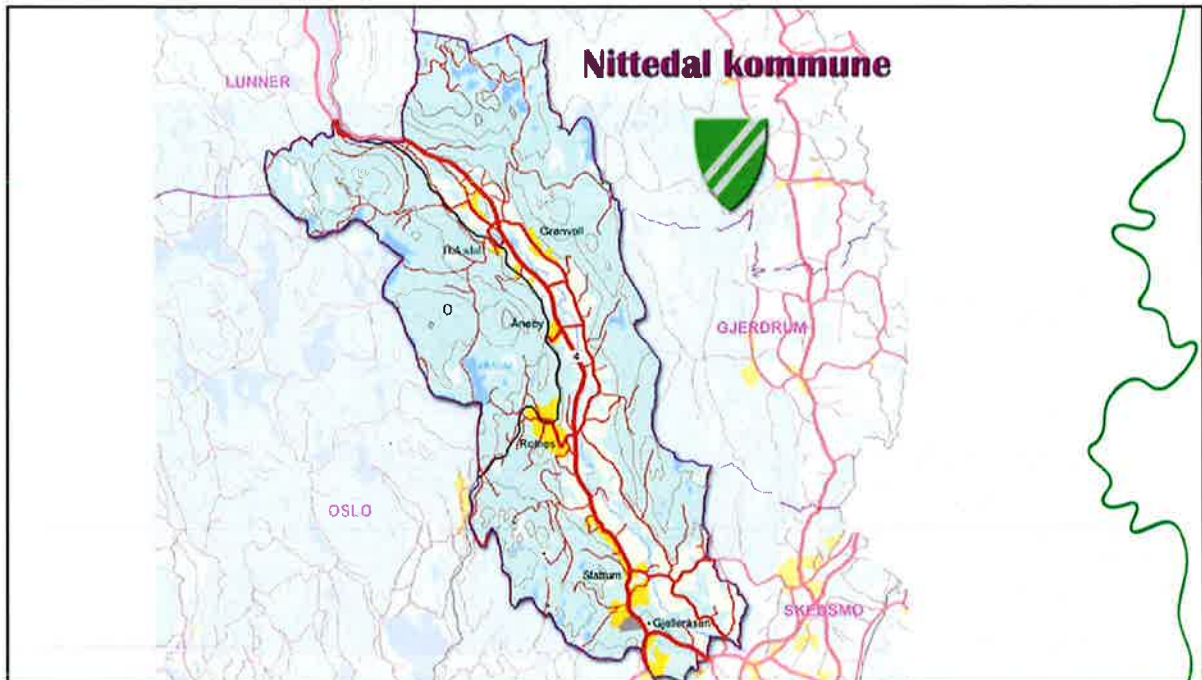
Forum for plan- og bygningsrett, 26.10.2017

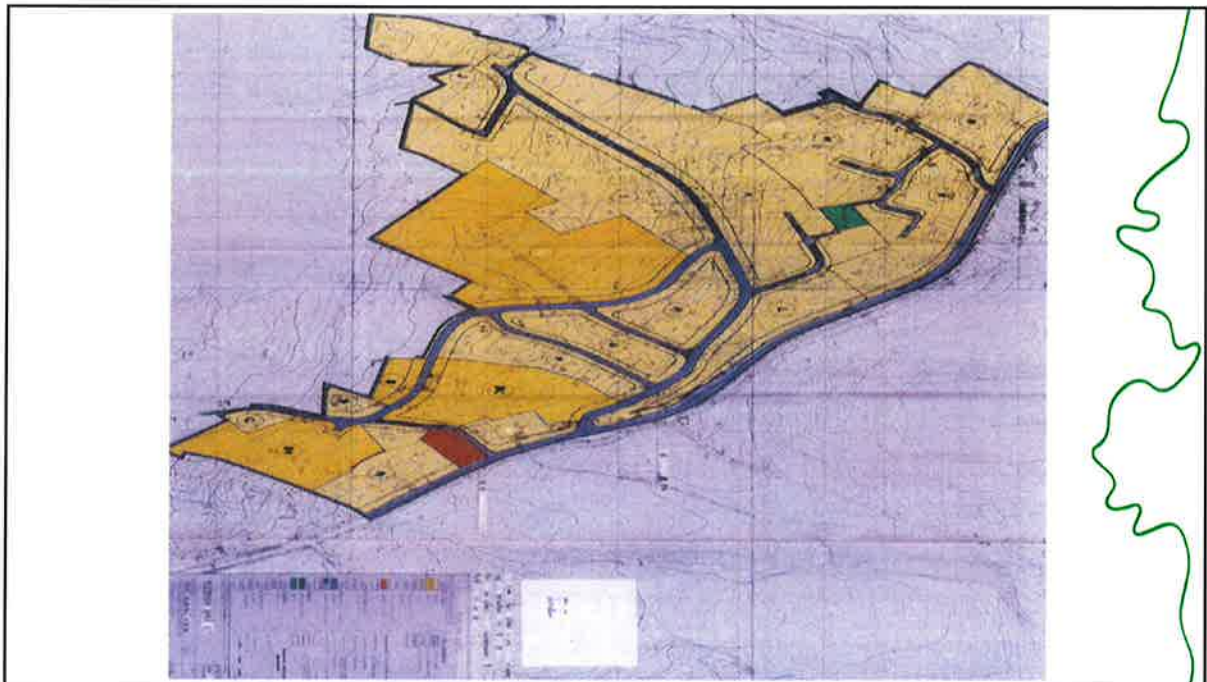
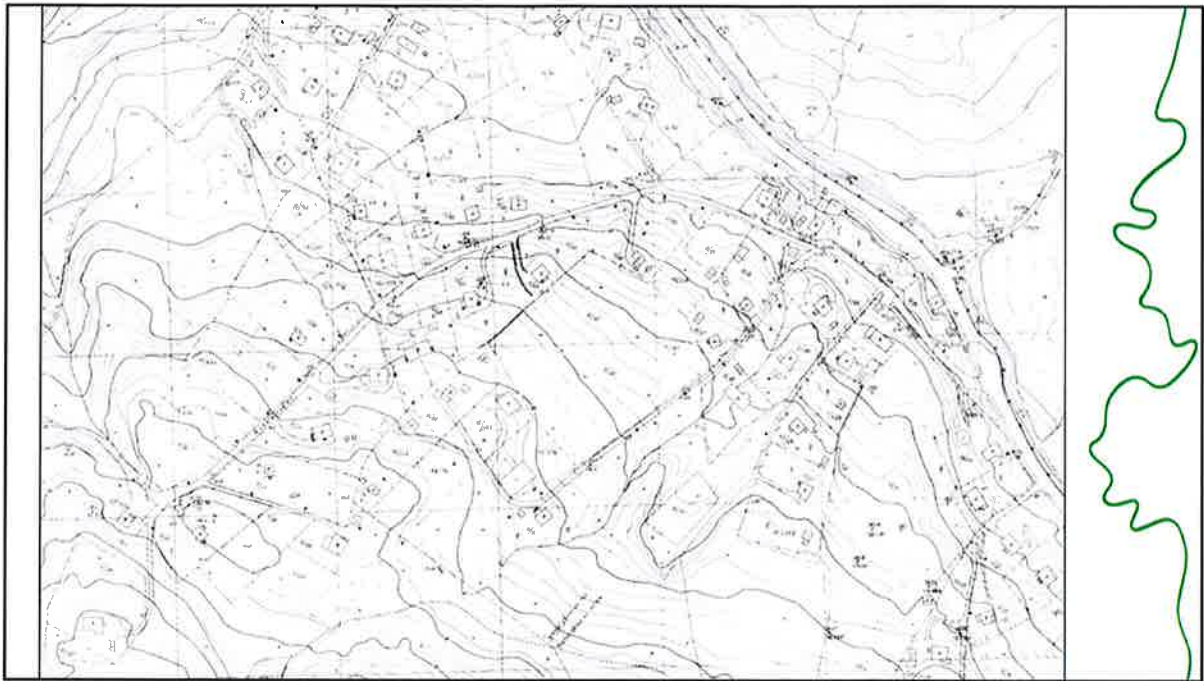
Anne Borge Dahl
juridisk rådgiver

Bjørn Stokvold
kommuneadvokat

der storby møter marka







Utbyggingsavtale 2005

«4. Veger og kommunaltekniske anlegg

Under forutsetning av at utbygger realiserer det aktuelle prosjektet plikter utbygger, etter pålegg av kommunen i medhold av plb. § 67:

å oppgradere Rudsteinveien samt prosjektere og opparbeide Nyborgveien frem til og med eget utbyggingsområdet som vist i vedlegg, i hht kommunale normer.

...

Alle offentlige anlegg inkl. grunn skal etter at de er opparbeidet vederlagsfritt overdras til kommunen etter kommunal godkjenning.

7. Refusjon

Utbygger fremmer for egen regning og risiko krav om refusjon etter plan- og bygningslovens regler.

Mulighet for evt. krav mot omliggende eiendommer hva gjelder økonomisk bidrag til opparbeidelse og vedlikehold av veg og lekeområder, må søkes løses gjennom de ordinære bestemmelsene om refusjon.»

Bebyggelsesplan 2005

«§ 1.5 Området kan ikke bebygges før Rudsteinveien er opprustet til regulert standard, Nyborgveien er anlagt med tilhørende kommunaltekniske anlegg og private adkomster er bygget i nødvendig utstrekning.

§ 1.6 Det forutsettes vedtak av utbyggingsavtale som sikrer gjennomføringen av § 1.5 og intensjonene for denne planen og reguleringsplan for Rudstein, stadfestet 29.08.94»

[Fra saksfremstillingen:]

«Området BD kan ikke bebygges før § 10 i reguleringsplanen for Rudstein vedtatt 29.08.94 er innfridd, dvs. at Rudsteinveien må være opprustet til regulert standard, og det må være anlagt ny samlevei (Nyborgveien) frem til planområdet.

Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 03.09.03 – 01.10.03. Det kom inn i alt 7 innspill til planforslaget. De omhandler i hovedtrekk forhold som går på den planlagte bebyggelsens mønehøyde og utnyttelsesgrad samt forhold i forbindelse med opprusting og etablering av veier i området.»

27.4.2006 Kostnadsoverslag, tiltakshaver søker om disp.,
jf. pbl (1985) §§ 52 og 54

8.5.2006 Kommunen gir disp.

2006-07 Arbeidet påbegynt og ferdigstilt

Kommunen har overtatt veianlegget

Erklæringer om deltakelse i opparbeidelsen

TINGLYST

07 JUNI 2002

NORSK RÅNÆRINGS TINGRETT
SAGSOMRÅDE: 9855

ERKLÆRING

VEDRØRENDE DELTAKELSE I OPPARBEIDELSE AV REGULERT VEI

Underlegede sier (fester) av g.nr. 10 br.nr. 250 i Nittedal kommune erklærer, som bindende for seg og senere eiere av eiendommen, deltakelse i fremtidig refusjonsoppgjør for opparbeidelse av regulert vei i samsvar med reguleringsplan datert 15.06.94. Det forutsettes at samlet refusjonsbeløp for eiendommen ikke overskrider kr. 20 000,- for Enebolig.

Erklæringen tinglyses som belegg på eiendommen, og kan ikke avlyses uten formuanskapets tilhølelse.

Nittedal den 29/5 2002

Næringsleder

?

personnummer

Næringsleder

personnummer

TINGLYST

07 JUNI 2002

NORSK RÅNÆRINGS TINGRETT
SAGSOMRÅDE: 9855

Geir Grønhaug

Opplegget videre

1. Hovedreglene om refusjon, med fokus på **refusjons-
enheten**, jf. pbl § 18-4
2. Refusjonskravet
3. **Saksbehandlingen – vedtak og klager**
4. Refleksjoner

Hovedreglene om refusjon

Refusjonsreglene - PBL

- Refusjonsberettigede tiltak § 18-3, jf. § 18-1
- **Refusjonsenheten** § 18-4
- Utgifter som kan kreves refundert § 18-5
- Refusjonspliktig areal § 18-6
- Fordelingsfaktorene § 18-7
- **Godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon** § 18-8
- **Fastsetting av refusjon** § 18-9
- Forfall og renteplikt § 18-10

Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 17

- Utarbeiding av oversikt over refusjonspliktig areal § 17-1
- Kostnadsoverslag over refusjonsenheten § 17-2
- Tekniske planer § 17-3
- Forslag til fordeling av utgifter § 17-4
- Underretning av berørte grunneiere og festere § 17-5
- Vedtak om foreløpig beregning av refusjon § 17-6
- Anledning til uttalelse til gitt pristilbud og tilleggsutligning §§ 17-7 og 17-8
- Renter § 17-10

Gangen i refusjonssaken

1. Pålegg om opparbeidelse etter § 18-1 eller § 18-2.
2. Tiltakshaver utarbeider kostnadsanslag, tekniske planer og forslag til refusjonsfordeling basert på hvilke arealer som må anses refusjonspliktige og antatt utnytting.
3. Materialet oversendes berørte grunneiere og rettighetshavere med tre ukers uttalelsesfrist.
4. Kommentarene fra grunneiere og rettighetshavere sendes til tiltakshaver for samordning og kommentarer.
5. Saken oversendes kommunen for avgjørelse.
6. Kommunens vedtak kan påklages av både tiltakshaver og berørte grunneiere og andre med rettslig interesse.

Sammenhengende opparbeidelse - strekning

- Begrenset til det som maksimalt kan kreves opparbeidet
- Ett og samme areal kan ikke bli refusjonspliktig til mer enn én refusjonsenhet
- Ot.prp. nr. 57 (1985-1986) s. 28 > Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 268 flg. (308 «Det foreslås ingen realitetsendringer.»)

§ 18-4. Refusjonsenheten

§ 18-4. Refusjonsenheten

Utgiftene som refererer seg til en strekning hvor en sammenhengende opparbeidelse, omlegging eller utvidelse av tiltak som nevnt i § 18-1 første ledd finner sted, skal samlet fordeles på de arealer som ifølge § 18-6 er refusjonspliktig til enheten. Dersom terrengforholdene eller skifte av strøkets karakter langs strekningen eller andre særlige omstendigheter tilsier det, kan kommunen treffe vedtak om at fordelingen skal skje etter en annen enhet når det finnes påkrevet for å hindre en klart urimelig fordeling av utgiftene mellom de eiendommer som berøres av tiltaket.

For tiltak som nevnt i § 18-3 andre ledd første punktum er tiltaket slik det framgår av planen, en enhet.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr 27.

Unntaket om oppdeling av refusjonsenheter: Terrengforhold, skifte av strøkets karakter langs strekningen og andre særlige omstendigheter – klart urimelig fordeling



Fritt eller lovbundet skjønn? – hva kan domstolene prøve?

Rettskilder

- Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 269 og 308
- Ot.prp. nr. 57 (1985-1986) side 21 og 28
- NOU 1984:9 side 16 (pkt. 2.1.3.)
- Innjord (2010) side 494
- Pedersen m.fl. (2011) side 490
- Tyrèn (4. utg.) side 232
- RG-1987-735:
(1965-loven, før innsnevring av unntaket – eks. «svært kostbar delstrekning langs et boligstrøk blir en enhet.»)
- HR-2017-1125 gjelder verdiøkingsbest. § 18-7, men se (avsnittene 29 flg. – «...ei fordeling av verdiaukande kostnader.»)
- Forvaltningspraksis?
- Reelle hensyn?

Sammensatte strekninger m.v.

- Sammensatte strekninger
- Som tjener flere formål

- RG-1990-638:

Etter § 47 kan bygningsrådet treffe vedtak om at fordelingen skal skje etter en annen enhet når det finnes påkrevd for å hindre en klart urimelig fordeling av utgiftene mellom de eiendommer som berøres av tiltaket. Bygningsrådet har ikke funnet grunn til å benytte seg av dette unntaket fra hovedregelen. Retten kan ikke se at det beror på noen feil rettsanvendelse. I den forbindelse har en merket seg at heller ikke fylkesmannen mente at den vedtatte refusjonsenhet ville føre til en klart urimelig fordeling av utgiftene mellom dem som tiltaket omfattet.

Urimelighetsvurderingen

Ot.prp. nr. 57 (1985-1986) side 28:

«Departementet har ...**strammet til betingelsene**»

Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 296

«..klart urimelig...»

Må vurderes i forhold til de andre refusjonsdebitorer

«kan» = refusjonsdebitor har ikke noe rettskrav på oppdeling.

Refusjonskravet

Krav i mai 2012:



Beboere får regninger på opp mot 400.000

Omtrent 50 naboeier har fått regninger fra 30 000 til nærmere 400 000 kroner i postkassa. Fordi Solgard Utvikling har bygd hus - og vei.

Utsnitt
Publisert 13. mai 2012



16.10.12: Budsjetteknikk er et utvalgt tema fra 'Huset i byen'. Regningene til beboerne var med på å betale for alle som fikk støpselen til å kligge fra 1204 til en veibygging knyttet som betalte på mens de er ute.

I påskan dumpet det ned regninger på nesten 50 millioner kroner i hver 50 postkasser på Bladalen - til beboere i nye Rudsleivveien, Rudsleivveien, Nytorget og Rudsleivveien i lange Nittedalveien.

Krever refusjon fra naboeier

I 2009 fikk Solgard Utvikling dispensasjon fra Nittedal kommune til å bygge bolig på Bladalen. Men nå har det blitt pålagt utgifter av Bladalenveien til Nittedalveien.

Nytt krav i mai 2015:

VEDRØRENDE SOLGARD UTVIKLING AS SITT REFUSJONSKRAV - RUDSTEINVEIEN/NYBORGVEIEN

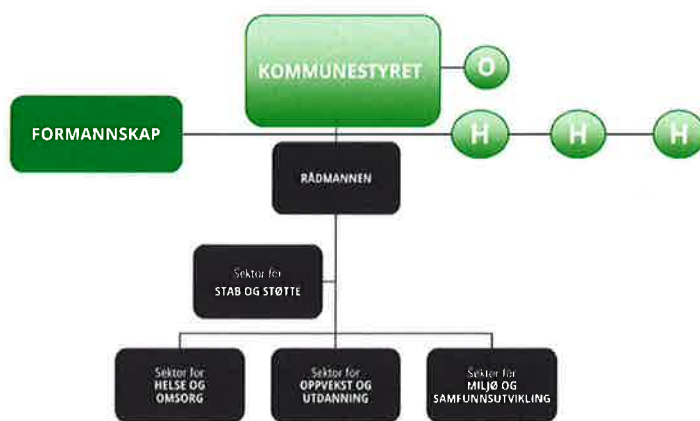
Innledning

Jeg viser til brev fra Nittedal kommunen av 07.03.14 om oppheving av vedtak om refusjon etter plan- og bygningsloven § 18-8. Vi har nå gjennomgått erklærings situasjonen og innarbeidet dette i saken, samt foretatt noen øvrige justeringer ved beregningen av de enkelte boligene/byggene. Videre har Nittedal kommune foretatt oppmålingsforretning som har medført enkelte justeringer i forhold til tidligere presenterte tomtestørrelser. Grunnsierne er på ny blitt forelagt sakens dokumenter og gitt anledning til å kommentere dette.

Refusjonskravet pr. eiendom er som følger:

Eiendom	Beløp	Prosent
Gnr. 10 bnr. 4	kr 209.592,-	1,568 %
Gnr. 10 bnr. 13	kr 1.688.465,-	12,630 %
Gnr. 10 bnr. 15	kr 146.008,-	1,092 %
Gnr. 10 bnr. 15	kr 201.973,-	1,511 %
Gnr. 10 bnr. 16	kr 280.241,-	2,096 %
Gnr. 10 bnr. 16	kr 169.159,-	1,265 %
Gnr. 10 bnr. 53	kr 102.787,-	0,769 %
Gnr. 10 bnr. 55	kr 196.432,-	1,469 %

Saksbehandlingen

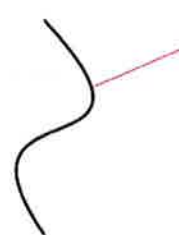
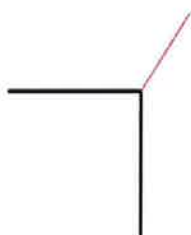


Kommuneloven – forvaltningsloven – offentleglova – Grunnloven § 49 annet ledd

Saksbehandling (p.t.)

- 11.5.2015 Nytt refusjonskrav
- 17.6.2015 Foreløpig refusjonsvedtak § 18-8**
- 17.8.2015 Klager på vedtaket
- 14.3.2016 FSK fatter vedtak etter § 18-8: opphever vedtaket av 17.6.2017 + oppdeling i to refusjonsenheter
- 6.6.2016 Etter klage fastholder FSK sitt vedtak og klagesaken oversendes FMOA/klageinstans
- 2.3.2017 **FMOA opphever NKS vedtak** (etter å ha bedt om begrunnelse for FSKs vedtak)
- 26.4.2017 Klager ber SOMB om å behandle saken, veiledning (*vi venter...*)

Rådmannens vedtak 17.6.2015



Klage på vedtaket av 17.6.2015

Klagegrunner:

- Valg av enhet
- Verdiøkning
- Erklæringer
- Kommunale lovnader

Den mest omfattende klagen

7. Kommunens saksbehandling

I denne saken har utbygger bygget ut 44 boliger med tilknytning til Nyborgveien. Den andel utbygger belaster seg selv for (bnr. 13, 187 og 260) er kr. 4.160.478.

De resterende kr. 9.208.691 forsøkes belastet de 57 naboeiendommene som verken har hatt nytte av eller verdistigning som følge av nyetableringen av Nyborgveien. Dette bør være tankevekkende.

Størstedelen av kostnadene på 13 mill. som tiltakshaver søker dekning for knytter seg til Nyborgveien og tiltakshaver egne boligprosjekter her. Nyborgveien har ikke på noe tidspunkt vært en forutsetning etter for utbygging av våre klienters eiendommer, jfr. plbl § 18-1. Fra våre klienters ståsted fremstår denne saken nærmest som kommunalt sanksjonert svindel.

FSK vedtak 14.3.2016

Formannskapet opphever rådmannens refusjonsvedtak og vedtar oppdeling av refusjonsenheten, i to enheter:

- Nyborgveien
- Rudsteinveien

Formannskapets vedtak påklages.

Etter klagesaksbehandling sendes saken til FMOA.

FMOA ber formannskapet begrunne dets vedtak.

Formannskapet mot rådmannen og Fylkesmannen:

Krangler om regningen for «nye» Rudsteinveien



VEIFOLKE. De som lag 130 beboerne langs Rudsteinveien og lenger opp, Nyborgveien, er ferdige om fordelingen av regningen for oppgradering av veistrekket i boligområdet. Formannskapet prøver å rulle, men da blir Fylkesmannen muppen.

I snart ti år har de rundt 130 beboerne i langs Rudsteinveien og Nyborgveien kranglet om fordelingen av regningen på rundt sju millioner kroner.

deres Rudsteinveienas tredje del. Prislappen for hele heiligheten ble på omkring sju millioner kroner. Denne tilsfint skulle deles likt mellom alle de rundt 130 bolig- og hytteeiendommene forta så vel som «gamle» Rudsteinveien som den splitter nye Nyborgveien. Fjere beboere ble avkrevd refisjon på rundt

saken på nytt. Politikerne avviste klagen og bekl fast ved sin beslutning om å dele opp regningen i to. Klagesaken ble overraddt Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Fylkesmannen klager
Nå har Fylkesmannen stilt

FMOAs vedtak 2.3.2017

Fylkesmannen bemerker at det i denne saken er foretatt en sammenhengende opparbeidelse av Rudsteinveien og Nyborgveien. Dette må i utgangspunktet anses som én refusjonsenhet, jf. pbl. § 18-4 første punktum.

Formannskapet opphevet den foreløpige beregningen av refusjon på grunn av at refusjonsenheten måtte oppdeles. Spørsmålet er om vilkårene i § 18-4 første ledd annet punktum er oppfylt.

FMOAs vedtak 2.3.2017

Fylkesmannen bemerker at veiopparbeidelsesplikten følger direkte av plan- og bygningsloven § 18-1, og at adgangen til å kreve refusjon gjelder uavhengig av planens rekkefølgekrav. Bestemmelsen må etter sin ordlyd oppfattes som en alminnelig rekkefølgebestemmelse som stiller krav om at et bestemt infrastrukturiltak skal være på plass før utbygging av utbyggingsområde tar til. Utover dette kan ikke Fylkesmannen se at bestemmelsen i seg selv kan oppfattes å fastsette noe om fordeling av utgifter. Fylkesmannen kan for øvrig ikke se at reguleringsplanen legger opp til en annen fordeling av opparbeidelseskostnadene enn det som følger av plan- og bygningsloven. Etter Fylkesmannens syn utgjør ikke planbestemmelsene noen «særlig omstendighet».

FMOAs vedtak 2.3.2017

Formannskapet synes å knytte vurderingen til om det er naturlig å betrakte Rudsteinveien og Nyborgveien som samme strekning. Fylkesmannen kan ikke se at dette er relevant for vurderingen etter § 18-4. Det må være en sammenheng mellom terrengforholdene eller endringen av strotets karakter og den klart urimelige fordelingen man ønsker å hindre.¹ Et eksempel kan være at terrengforholdene gjør at en del av strekningen blir særlig kostbar å opparbeide.

Det fremgår ikke av formannskapets begrunnelse hva den klart urimelige fordelingen er, eller hvilke særlige omstendigheter denne urimelige fordelingen skyldes. Formannskapet skriver at det hører til kommunens frie skjønn å avgjøre om oppdeling av refusjonsenheten er «påkrevet». Det følger av fvl. § 34 at Fylkesmannen skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved overprøvingen av det frie skjønn. Fylkesmannen må imidlertid påse at saken har vært gjenstand for en forsvarlig behandling. I denne saken kan ikke Fylkesmannen se at vilkårene for oppdeling av refusjonsenheten er oppfylt. Det foreligger ingen særlige omstendigheter mv. som tilsier at oppdeling av enheten er påkrevet for å hindre en klart urimelig fordeling av kostnadene. Formannskapets vedtak om oppdeling av refusjonsenheten må derfor oppheves.

FMOAs vedtak 2.3.2017

Formannskapet har uttalt at deres vedtak må tolkes slik at oppsitterne langs Nyborgveien alene er refusjonspliktige for opparbeidelseskostnadene langs Nyborgveien. Videre skal oppsitterne langs Nyborgveien også være refusjonspliktige for opparbeidelseskostnadene for Rudsteinveien. Ettersom at Fylkesmannen har kommet til at vedtaket må oppheves får ikke dette betydning for saken. Fylkesmannen finner likevel grunn til å kommentere formannskapets uttalelse.

Vi visere videre til Innjord som skriver at «ett og samme areal skal ikke bli refusjonspliktig til mer enn én enhet»³. Det følger av dette at kommunen ikke kan vedta å dele opp refusjonsenheten og samtidig bestemme at eiendommene langs den ene enheten skal være refusjonspliktige for begge enhetene.

Slutning

Kommunens vedtak oppheves og sendes tilbake til fornyet behandling. Kommunen må foreta en ny behandling av klagene på vedtaket av 17. juni 2015 om foreløpig beregning av refusjon. Dersom klagene ikke tas til følge må saken sendes til Fylkesmannen for endelig avgjørelse. Det bes om at kommunen prioriterer saken.

Klager anmoder i brev 22.3.2017 om utsettelse av klagebehandlingen i påvente av SOMB

Det anføres på vegne av våre klienter at Fylkesmannen baserer vedtaket på en uriktig rettsanvendelse dersom det legges til grunn at arealplansituasjonen for de ulike eiendommer ikke er relevant for hva som kan ilegges av refusjon etter plan- og bygningsloven. Reglene om hva som kan kreves av refusjon er direkte relatert til hva som kan pålegges i forhold til gjeldende arealplaner for å gjøre en eiendom byggeklar. Det vises til fremstillingen nedenfor.

Det anføres at Fylkesmannens konklusjon på dette punkt er uriktig, og at kommunen klart hadde hjemmel for å forestå oppdeling i to refusjonsenheter.

bør våre klienter gis muligheten til å få rettsanvendelsen/saksbehandlingen prøvd også av Sivilombudsmannen. Dette tilsier at kommune avventer egen klagesaksbehandling til de spørsmål som er berørt ovenfor er avgjort i et endelig forvaltningsvedtak.

Refleksjoner

Hegnar.no NYHETER MARKER FORUM TJENESTER TV EVENT BOK

FINANS

En gyllen mulighet for utbyggere

Mange sover i timen. Advokater i ssg forundre

45 år i Norge | 10 år i Norge | 10 år i Norge | 10 år i Norge

Aktør av: [Sjette](#)
16. mai 2017 - 13:59

3647

- Når et eiendomsprosjekt skal oppføres, hører også bygging av infrastruktur med.
- Eiendommene som skal bygges står være fullstendig vei, hovedann- og anleggsløsninger. Dermed følger slike av plan- og byggesaker.
- Utbyggere kan ved opparbeidelse av infrastruktur ofte løse store deler av utgiftene refundert, men ifølge advokatene i Deloitte Advokatfirma sover mange i timen.

der storby møter marka

Anne Borgedahl
juridisk rådgiver

Bjørn Stokvold
kommuneadvokat