

Fra plan til gjennomføring og bruk av utbyggingsavtaler – hvor står vi i dag?

Arbeidet med standardisering av utbyggingsavtaler.

Fredrik Holth

Dosent i juridiske fag

5. april 2022



AVSTAND: Boligprosjektet i Sandakervelen 52 er beliggende et stykke unna der veistrekningen begynner.

JM til sak mot Oslo kommune. Mener krav om kontantbidrag er urimelig

I forbindelse med et boligprosjekt på Torshov krever Oslo kommune 7,1 millioner kroner til oppgradering av en veistrekning. JM Norge mener veistrekningen ikke har noe med prosjektet å gjøre.

Tore Årdal

PUBLISERT Mandag 17. januar 2022 - 06:53



Utbyggingsavtaler

- *De senere år har det vært en del eksempler på at kommuner har stilt krav som går ut over rammer som har vært oppfattet som akseptable for ansvarsfordeling mellom det offentlige og private. I enkelte tilfeller oppfattes kommunens krav å gå ut over gjensidighet, rimelighet og saklig sammenheng. Det har også forekommet forhandlingssituasjoner der utbygger føler seg presset til å påta seg forpliktelsene.*
- Ot.prp. nr. 22 2004–2005 s. 10.

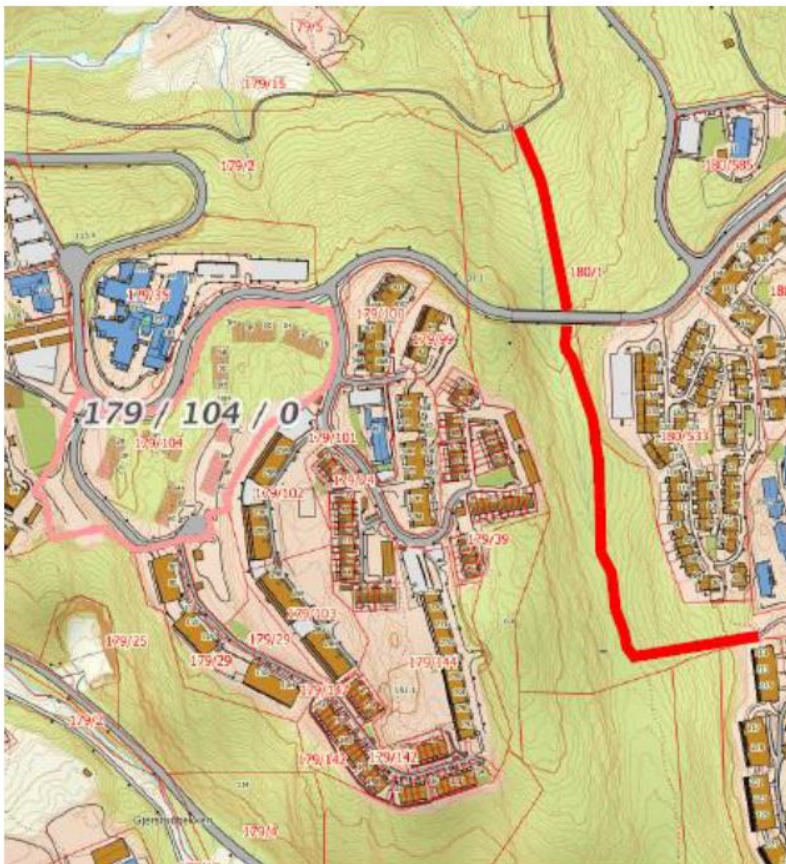
Utbyggingsavtaler

- *Kommunal- og regionaldepartementets begrunnelse for å lovregulere bruken av utbyggingsavtaler er å forhindre en kostnadsovervelting på boligkjøper, og sikre forutsigbarhet for utbyggere og kommunene.*
- *Ot.prp. nr.22 (2004-2005) s.5*

Utbyggingsavtaler

- Hva kjennetegner plan- og bygningsretten?
- Jo, man befinner seg i spenningsfeltet mellom juss og politikk.
- Jussen er forutsigbar?
- Politikken er uforutsigbar?

Rekkefølgekrav - Selvaagsaken



Rekkefølgekrav - Selvaagsaken

- Lagmannsretten (LB-2019-124354) tar først for seg domstolenes kontroll med forvaltningen og sier:
- *Lagmannsretten konkluderer etter dette med at vurderingene etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10 er en del av forvaltningens frie skjønn. Dette betyr ikke at vurderingene er unndratt fra domstolskontroll. Domstolene kan prøve om forvaltningen har bygget på en korrekt forståelse av lovens vurderingstema. Videre kan domstolene prøve saksbehandlingen og om avgjørelsen bygger på forskjellsbehandling, er vilkårlig, og om det er tatt utenforstående hensyn eller om vedtaket er sterkt urimelig.*

Rekkefølgekrav - Selvaagsaken

- Høyesterett HR-2021-953-A (flertallet)
- Mye kan på denne bakgrunn tale for at kravet til sammenheng mellom utbyggingen og tiltaket i et tilfelle som vårt er temmelig sammenfallende etter [§ 12-7](#) nr. 10 og [§ 17-3](#) tredje ledd. Eller for å si det på en annen måte: Forståelsen av nødvendighetskravet i [§ 17-3](#) tredje ledd har overføringsverdi på tolkningen av [§ 12-7](#) nr. 10. Mer generelle harmoniseringshensyn peker i samme retning. Dette innebærer at rettskilder som direkte knytter seg til bestemmelsen om utbyggingsavtaler, også har interesse for vår problemstilling.

Rekkefølgekrav - Selvaagsaken



- Høyesterett HR-2021-953-A (mindretallet)
- Når bestemmelsen lar det være avgjørende hva som er «nødvendig» å gjennomføre – eller, med førstvoterendes ord, **hva det er et reelt behov for å gjennomføre** – før et bestemt område bygges ut eller tas i bruk, kan dette altså ikke gi anvisning på en streng nødvendighetsnorm. Det vil lett kunne være politisk uenighet om behovet for tiltak som sykkelstier eller sykkelfelt, friområder, standarden på tilbudene, for eksempel i hvilken grad friområdene må være opparbeidet eller ikke, og så videre. Vurderingen av om et rekkefølgetiltak er «nødvendig», er med andre ord i praksis vanskelig å skille fra vurderingen av hvilke rekkefølgetiltak som er *ønskelige* ut fra et visst politisk syn på utviklingen i kommunen, eventuelt også ut fra vurderinger av trafikkfaglig, miljøfaglig eller annen art. Så vidt jeg kan skjønne, vil den konkrete vurderingen altså primært bero på politiske og faglige vurderinger av en art som unndrar seg domstolskontroll.



(Foto: Kjetil Kolørud)

Høyesterett visker ut skillet mellom juss og politikk i plansaker

Det mest problematiske med dommen er at Høyesterett i realiteten legger opp til en inngående prøvingskompetanse som lovgiver ikke har ment at domstolene skal ha, mener artikkelforfatterne.

Kommentar



Fredrik Holth
Dosent i juridiske fag, NMBU



Martin Lie Hauge
Juridisk rådgiver

16. mai 2021 kl. 08:00

Utbyggingsavtaler

- HR-2021-2364-A
- Bilskadesenteret inngikk i 2011 en utbyggingsavtale med Førde kommune – nå Sunnfjord kommune. For å kunne få dispensasjon fra rekkefølgekravene i reguleringsplanen forpliktet selskapet seg til å betale et kontantbidrag på 2 250 000 kroner, mens kommunen på sin side blant annet påtok seg å bruke dette beløpet til de tiltakene som avtalen omhandler. Det er enighet om at avtalen var i tråd med vilkårene i [plan- og bygningsloven §§ 17-2](#) og [17-3](#) tredje ledd og dermed gyldig på inngåelsestidspunktet. Videre er det på det rene at Bilskadesenteret har oppfylt sin del av avtalen gjennom å betale kontantbidraget. Spørsmålet er om utbyggingsavtalen senere har blitt delvis ugyldig som følge av kommunens handlinger og unnlatelser, med den konsekvens at beløpet må tilbakeføres.

Utbyggingsavtaler



Utbyggingsavtaler

- HR-2021-2364-A
- Etter mitt syn foreligger det med dette en svikt i de forutsetninger Bilskadesenteret hadde ved avtaleinngåelsen. Svikten er utvilsomt *synbar* for kommunen – kommunen var kjent med utbyggingsavtalens bestemmelser om bruken av kontantbidraget og har likevel satt seg ut over disse. Det kan heller ikke være tvilsomt at forutsetningen om at pengene ikke skulle brukes på denne måten, var *motiverende* for Bilskadesenteret. Selskapet har handlet i den tro at bidraget var nødvendig for å få gjennomført rekkefølgetiltakene, mens Førdepakken innebærer en helt annen finansieringsmodell.

Utbyggingsavtaler

- HR-2021-2364-A
- Dissens:
- Utbyggingsavtaler må oppfylle krav til nødvendighet og forholdsmessighet. Men de er samtidig ment å være et «effektivt instrument for gjennomføring av kommunens politikk», jf. [Ot.prp.nr.22 \(2004–2005\) punkt 4.2.5](#) på [side 44](#). Viktigheten av forutberegnelige rammevilkår er fremhevet ikke minst fra utbyggernes side, jf. [Ot.prp.nr.22 \(2004–2005\) punkt 1](#) på [side 7](#). Både hensynet til partene og hensynet til langsiktig styring og planlegging tilsier at det må være en relativt høy terskel for å sette til side inngåtte avtaler, selv om den etterfølgende utviklingen viser at utbygger eller kommunen kunne kommet bedre ut med en annen avtale

Utbyggingsavtaler - Standardisering

- Komiteen SN/K 367 *Utbyggingsavtaler* er oppnevnt av Standard Norge. Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter: Asker kommune, Boligprodusentenes forening, Deloitte Advokatfirma AS, Entra ASA, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA), Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD), KS, Moss kommune, Norges miljø- og biovitenskapelig universitet (NMBU), Norske Boligbyggelag (NBBL), Norsk Eiendom, Norsk Kommunalteknisk Forening og Oslo kommune.

Utbyggingsavtaler - Standardisering

- **Komiteens ambisjon:**
- Ikke «utfordre» bakgrunnsretten.
- Ikke innskrenke kommunens handlingsrom hva gjelder retten og plikten til å utøve myndighet.
- Blanketten skal lede partene inn mot punkter som er viktige å avklare i en utbyggingsavtale.
- Blanketten skal bidra til at partene hele tiden er oppmerksom på de rettslige begrensningene som ligger i pbl. § 17-3 tredje ledd.
- Blanketten er bygget opp tre hovedkategorier:
 - Punkter som alltid må fylles ut.
 - Punkter hvor man krysser av for et gitt alternativ.
 - Fritekstfelder hvor partene fyller ut egendefinerte løsninger.

Utbyggingsavtaler - Standardisering

- Vi retter standarden inn mot regulering av selve tiltaket/tiltakene.
- Utbyggers forpliktelser kap. 2 (omfattende kapittel)
- Kommunenes forpliktelser kap. 3 (omfattende kapittel)

Utbyggingsavtaler - Standardisering

- Merverdiavgift:
- Er det avtalt samarbeid mellom utbygger og kommunen om å oppnå fradragsrett og merverdiavgiftskompensasjon?
- I så fall – hvilken modell er valgt?
- Justeringsrett
- Justeringsplikt
- «Valdresmodellen»

Utbyggingsavtaler - Standardisering

- Overtakelse
- Alternativer:
 - Blankettens standardløsning
 - Kommunens egen standard
 - Egen avtalt løsning

Utbyggingsavtaler - Standardisering

- Grunnerverv/ekspropriasjon
- Refusjon
- Reforhandling
 - Generelt «vesentlige endringer av forutsetningene» gir grunnlag for krav om reforhandling.
 - Mulighet for partene til å definere hvilke endringer som er vesentlige.

Takk for meg!

