

# Utbyggingsavtaler sett fra utbyggers ståsted

**Foredrag NKF**

**03. September 2009**

**Ole Johan Krog – Conceptor Eiendomsutvikling AS**



## Litt historikk før lovreguleringen i 2006

- **Utbyggingsavtalene var privatrettslige avtaler som lå innenfor avtalelovens bestemmelser.**
- **Manglende krav til innhold og offentlighet**
- **Svært ulik praksis i kommunene (alt fra ingen avtale til full pakke)**
- **Forseringsbidrag (som var korrekt)**
- **Krav til sosial infrastruktur**
- **Noe stilte krav om ”ekstraskatt” i form av økonomisk bidrag pr bolig**
- **Boligkjøperne måtte således betale for fellesskapets forpliktelser**
- **Bobbeltbeskattning**
- **Plan- og bygningsloven ble brukt som press for å få på plass avtale**
- **Avtalene ble urimelig fordyrende – prosjekter ble skrinlagt**

## Etter lovreguleringen i 2006

- **Utbyggingsavtale nødvendig for gjennomføring av utbyggingsprosjekt.**
- **Forutsigbare rammebetingelser. Grunneiere og utbyggere vet hva som forventes i avtale.**
- **Stor grad av privat regulering – viktig at framforhandling av avtale skjer parallellt. Reduserer reguleringsrisiko.**
- **Kan virke prisregulerende på eiendom. Store kostnader ved utbygging betraktes som heftelse på eiendommen og skal gjenspeiles i råtomtpris.**
- **Ikke lov å stille krav om bidrag til sosial infrastruktur**

## Utbyggsavtaler – fordeler

- 1. Gir stor forutsigbarhet for utbygger**
- 2. Kostnadene kommer tidlig på bordet – øk gjennomførbarhet avklares**
- 3. Partene kan ikke utøve press mot hverandre – unngår urimelige avtaler**
- 4. Erstatter tungvinte og forelda bestemmelser om refusjon i PBL**
- 5. Kan utløse kommunal ytelse - kommunalt tilskudd/bidrag**
- 6. Fellestiltak kommer tidlig på plass og hever kvaliteten på området**
- 7. Sluttbruker blir mer fornøyd – bra markedsføring av prosjektene**

# Utbyggingsavtaler – utfordringer

- 1. Manglende rutiner og manglende koordinering internt i kommunen (plan og teknisk forvaltning). Tidkrevende prosesser.**
- 2. Øker kostnadene for utbyggingsprosjektet som må legges over på brukerne/kjøperne.**
- 3. Manglende praktisering av anleggsbidragsmodellen og mva – refusjon. Fordyrer offentlig infrastruktur med 25 %.**
- 4. Regelverket for offentlig anskaffelser kan være begrensende faktor. Er det en anskaffelse og skal konkurransereglene følges?.**
- 5. For tidlig innslagspunkt mht krav til prosjektering**
- 6. Ved behov for erverv av grunn – markedsverdi og takst legges til grunn.**

# Større komplekse byutviklingsprosjekter

**Flere grunneiere og flere utbyggere med ulike ambisjoner**

- 1. Hvem besørger utbygging av infrastruktur som må på plass før utbyggingen kan starte og som berører flere grunneiere og ulike utbyggere – kommunen har en sentral rolle**
- 2. Hvilke kriterier skal legges til grunn for kostnadsfordelingen – den byggerett som tilordnes i reguleringsplan, antall løpemetere vei-/vann- /avløpsanlegg på egen eiendom – eget prosjekt – andre kriterier.**
- 3. Når skal grunneier og/eller utbygger betale. Hvordan skal kostnaden finansieres, hva med forskuttering, rentekostnad**
- 4. Hva med grunneiere/utbyggere som ikke vil bygge ut og delta?**