

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 mht skole-
barnehage-eldreomsorg**
- **Bobbeltbeskattning**
- **Plan- og bygningsloven ble brukt som press for å få på plass avtale**
- **Noen avtaler ble urimelig fordyrende – prosjekter ble skrinlagt**

Etter lovreguleringen i 2006

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

Utbyggsavtaler – fordeler

- 1. Gir større forutsigbarhet for utbygger**
- 2. Kostnadene kommer tidlig på bordet – økonomisk gjennomførbarhet avklares tidlig**
- 3. Partene kan ikke utøve press mot hverandre – unngår urimelige avtaler**
- 4. Erstatte 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. Kommunene må være profesjonelle.**
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. Teknisk norm.**
6. **Utnyttelse av offentlige tilskudd – forankring i KDP – handlingsplan.**
7. **Ved behov for erverv av kommunal grunn – markedsverdi og takst legges til grunn.**
8. **Trafikksikkerhetstiltak forankret i handlingsplan: forskuttering.**

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?**

Eksempler

1. Skjæret – Lier kommune – anleggsbidrag ikke akseptabelt
2. Borgestadholmen – Skien kommune – anleggsbidrag akseptabelt
3. Oslovegen – Strömstad kommune – mange utbyggere-kostnader – kriterier for kostnadsfordeling
4. Lommedalen – Bærum kommune – ingen utbyggingsavtale – makeskifte – rekkefølgebest.
5. Karihaugveien 22, Oslo – ferdig regulert – ingen utbyggingsavtale – varslet bygge og deleforbud
6. Ørebbkstranda AS – utb.avt og anleggsbidrag OK. G/s-vei ender i ingenting.

KONKLUSJON: VERDEN HAR BLITT BEDRE FOR UTBYGGER ETTER LOVREGULERINGEN, MEN FORTSATT UTFORDRINGER KNYTTET TIL KOMPLEKSE UTBYGGINGER OG STORE FORSKJELLER I KOMMUNENORGE