



UtviklingsABC – Del 18 – Infrastrukturselskaper



Anders Bergene
Partner



Anders Hilt
Lead Lawyer



Tone Gjertsen
Partner

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på i ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne artikkelen omhandler ulike typer «infrastrukturselskaper», og forhold som utviklere som deltar i slike infrastrukturselskaper bør ha et bevisst forhold til.

I større utviklingsprosjekter med flere utviklere er felles opparbeidelse av områdets infrastruktur ofte nødvendig. I de tilfeller kommunen ikke ønsker å påta seg rollen som «spleiselagskoordinator» eller hvor det er ønskelig å inkludere tiltak utover den generelle opparbeidelsesplikten, må utviklerne selv ta ansvaret for infrastrukturoparbeidelsen. Utviklerne kan inngå samarbeidsavtaler eller organisere opparbeidelsen gjennom selskapsableringer for å få realisert infrastrukturen og delt kostnadene seg imellom. Manglende organisering kan resultere i at den enkelte utviklers planer ikke lar seg realisere.

Bakgrunnen for etablering

Eiendomsutvikling utløser normalt både krav om og behov for opparbeidelse av infrastruktur, og dette fastsettes ofte som rekkefølgebestemmelser i arealplan, se nærmere i UtviklingsABC del 10. Typisk gjelder dette offentlig infrastruktur som vei, vann og avløp, samt grønt- og andre fellesarealer. I tillegg til disse offentlige kravene kan utviklerne ha et ønske om å etablere annen infrastruktur for å ivareta ulike typer fellesbehov, se UtviklingsABC del 9 om stiftelse av rettigheter mellom eiendommer. Dette kan gjelde både samarbeid om og rettigheter tilknyttet eksempelvis energi- og tele-/data-/IT-løsninger, parkeringsanlegg og andre fellesanlegg/-installasjoner.

Kommunen tar ofte en aktiv rolle i opparbeidelsen av den offentlige infrastrukturen, typisk gjennom inngåelse av utbyggingsavtaler med utviklerne og fastsettelse av infrastrukturbidrag fra disse, se UtviklingsABC del 12. I andre tilfeller vil kommunen spille en mer tilbaketrukket rolle og forutsette at utviklerne selv tar ansvar for disse oppgavene.

Dersom kommunen ikke ønsker å yte slik bistand vil det være både hensiktsmessig – og kanskje også helt nødvendig – at utviklere som berøres av infrastrukturen finner en samarbeidsform som både sikrer gjennomføringen og en mest mulig rettferdig fordeling av opparbeidelseskostnadene. Utviklere ser seg her ofte tjent med å samarbeide gjennom et felles infrastrukturselskap. Ved bruk av aksjeselskaper vil aksjelovgivningen medføre ansvarsbegrensninger og gi nyttig regulering, eksempelvis av beslutningsprosesser.

Nærmere om formålet

Ofte ønsker grunneiere at kommunen tar koordinatorrollen. Når kommunen ikke gjør dette, vil samling av grunneiere i én juridisk enhet legge til rette for effektiv samhandling med kommunen, som dermed kun vil ha én avtalepart å forholde seg til i stedet for en rekke utviklere. Særlig praktisk er dette hva gjelder utbyggingsavtaler. Infrastrukturselskapet vil være egnet til å foreta avklaringer på vegne av utviklerne om behov for offentlig infrastruktur med planmyndighetene og andre offentlige organer. Likeledes kan infrastrukturselskapet ta seg av forhandlingene om utbyggingsavtaler og fremdriftsplaner for infrastrukturtiltakene, både for hele utbyggingsområdet samlet og for de enkelte utviklernes prosjekter.

Selskapsformen vil også kunne være hensiktsmessig for fordeling av besparelsen mellom utviklere ved bruk av merverdiavgiftsavtaler. Refusjon av merverdiavgift vil behandles i en senere artikkel. Anleggsbidragsavtaler eller justeringsavtaler vil da kunne inngås mellom kommunen og infrastrukturselskapet.

At utviklernes samarbeid er organisert som et selskap vil også kunne være en fordel for å skaffe til veie nødvendig finansiering. For eventuelle låneopptak og eksterne egenkapitalinvesteringer i infrastrukturen vil dette kunne være en forutsetning.

Utover dette vil infrastrukturselskapets oppgaver typisk omfatte inngåelse av avtaler om grunnerverv for opparbeidelsen av infrastrukturen og eventuelle avtaler med utviklere som skal overta deler av infrastrukturen etter ferdigstillelse. I tillegg kan selskapet være et hensiktsmessig verktøy også i selve driftsfasen for infrastrukturen. Dette kan typisk gjelde felles energi- eller parkeringsanlegg for utbyggingsområdet, eller ved trinnvis utbygging.

Deltakerne i infrastrukturselskapet

Det overordnede formålet er å samle alle berørte utviklere i infrastrukturselskapet og binde disse internt sammen via samarbeids- og/eller aksjonæravtaler. Alle grunneiere innenfor utbyggingsområdet er potensielle eiere i infrastrukturselskapet. I utgangspunktet bør alle grunneierne delta. Det er av den grunn viktig at deltakelse i infrastrukturselskapet fremstår som fordelaktig, også for utviklere som ikke har umiddelbare planer om utvikling av sin eiendom.

Fordeling av plikter og kostnader mellom eiendomsutviklerne

En sentral problemstilling ved felles opparbeidelse av infrastruktur er hvordan kostnadene skal fordeles mellom utviklerne. Her vil det ofte være ulike oppfatninger av de ulike infrastrukturiltakenes nytte eller fordel for den enkelte utvikler. Dette kan både knytte seg til tiltakets nytte for den enkelte eiendom, og på hvilket tidspunkt utvikler får glede av infrastrukturen.

DLA Piper erfarer at det kan være krevende å oppnå enighet om kostnadsfordeling ut fra nytte- og forbruksprinsipper, og særlig der infrastrukturbehovet og den enkelte eiendoms utnyttelse ikke er fullt ut avklart på avtaletidspunktet. Skal man få det til må utviklerne være innforstått med at millimeternøyaktighet ikke er mulig.

Kostnadsfordelingen kan eksempelvis baseres på antall involverte eiendommer, eiendommens størrelse, antall boenheter (hvis bolig, og ikke næring), totalt utbyggbart areal, nytt utbyggbart areal eller type bygningsmasse. Også en kombinasjon kan være aktuelt. Til grunn for fordelingen hensyntas blant annet at den samlede infrastrukturopparbeidelsen – overordnet sett – innebærer en forholdsmessig lik verdiøkning for alle eiendommene innenfor utbyggingsområdet. Det kan nevnes at de begrensninger som gjelder for utbyggingsavtaler med kommunen ikke vil ramme tilsvarende avtaler utviklerne imellom.

Fastsettelse av eierandeler

Utviklerne kan delta i infrastrukturselskapet med samme eierandel som tilsvarer deres andel av de totale infrastrukturkostnadene. Ved avklaring av eierandeler bør det ses hen til hvilke utviklere som deltar fra oppstarten og hvilke som trer inn (eller ut) senere. Det er imidlertid ikke uten videre noen sammenheng her. Eierandelen bør med fordel ta hensyn til om det er infrastruktur som etter ferdigstillelse skal overleveres vederlagsfritt til kommunen eller noe som infrastrukturselskapet eller noen av utviklerne skal drifte og vedlikeholde.

Når det gjelder tidspunkt for innskuddene er det flere hensyn som må søkes ivaretatt. For det første må infrastrukturselskapet sikres tilstrekkelig kapital til prosjektering og grunnnerverv før selve opparbeidelsen tar til. Avhengig av hva man klarer å oppnå av ekstern finansiering, vil utviklerne derfor måtte bidra med kapital på relevante tidspunkter. Noen ganger forfaller bidrag først ved igangsettelse av utbyggingen på den enkelte eiendom. I slike tilfeller må infrastrukturselskapet sikre (mellom)finansiering frem til innskuddet bli innbetalt.

Se for øvrig UtviklingsABC del 5 om samarbeidsavtaler for nærmere redegjørelse om regulering av partenes innflytelse, finansiering og tvisteløsningsmekanismer i infrastrukturselskapet.

Se også: [Samleside for "UtviklingsABC"](#)



Services Fast eiendom, Planning, Zoning and Building

Sectors Real Estate
