



UtviklingsABC – Del 12 – Etablering av infrastruktur – frivillig og tvungen kostnadsdeling



Tone Gjertsen
Partner



Anders Bergene
Partner



Anders Hilt
Senioradvokat

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 kostnadsdeling ved etablering av infrastruktur.

Etablering av infrastruktur kan være svært omfattende og kostnadskrevende. Det er derfor viktig at utvikler har oversikt over alle elementer knyttet til dette så tidlig som mulig i prosessen. I dette er mulig kostnadsdeling med andre et vesentlig moment. Manglende tidligavklaring kan resultere i at utvikler må bære en større del av kostnadene enn det som strengt tatt er nødvendig.

Refusjon og utbyggingsavtaler har en direkte sammenheng med opparbeidelsesplikten og rekkefølgekrav som er behandlet i annen artikkel. Det er nettopp fordeling av kostnadene til disse tiltakene som er formålet med refusjonssystemet, utbyggingsavtaler og private spleiselag.

Tvungen kostnadsdeling – refusjon etter plan- og bygningsloven

Plan- og bygningslovens refusjonsordning kan brukes på infrastruktur som må etableres som følge av opparbeidelsesplikten. Poenget med refusjonssystemet er at kommunen har hjemmel til å beslutte at alle arealer som får nytte av infrastrukturen skal bidra til å realisere den. Inndrivelsen skjer i privat regi.

Refusjon er et komplisert system med svært strenge regler for hvilke arealer som skal være med, hvilke kostnader som skal inngå og fordelingsnøkkelen mellom de arealer som skal delta. Det er viktig å merke seg at det kun er infrastrukturen som omfattes av opparbeidelsesplikten som kan inngå i refusjonsoppgjøret. Kostnader eller omfang ut over dette må bæres av utvikler dersom det ikke er andre grunnlag for kostnadsdeling. Utvikler må være klar over at refusjonskrav kan tapes dersom infrastrukturen bygges for tidlig.

Refusjonskrav er begrenset til den verdiøkningen infrastrukturen medfører for den enkelte eiendom. Dette vil i praksis si at kravet er begrenset til den kostnaden eiendommen ville pådratt seg ved å oppfylle opparbeidelsesplikten selv.

DLA Piper erfarer at refusjonssystemet blir brukt langt oftere enn tidligere og at flere kommuner heldigvis er raske med midlertidige refusjonsvedtak slik at utvikler kan sette i gang bygging av infrastrukturen uten å risikere å tape refusjonskrav.

Generelt om utbyggingsavtaler

En utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og utbygger/grunneier som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet og som gjelder gjennomføring av arealplan. I hovedsak hvordan rekkefølgekrav, eventuelt også krav som følger av opparbeidelsesplikten, skal besørges og bekostes.

Utbyggingsavtaler er delvis avtale og delvis forvaltningsvedtak. Det er ikke full avtalefrihet og flere lovbestemte begrensninger i hva som kan avtales. Det er også egne saksbehandlingsregler for utbyggingsavtaler.

Verken kommunen eller utvikler kan kreve en utbyggingsavtale. Kommunen kan imidlertid avslå utbygging dersom rekkefølgekravene ikke blir oppfylt. På grunn av dette vil utviklere i praksis ofte være «tvunget» til å inngå utbyggingsavtaler for å sikre fremdriften i prosjektet.

Utbyggingsavtaler skal ikke være en generell «utbyggingskatt», men basert på en konkret vurdering av hva som faktisk er nødvendig og forholdsmessig. Forholdsmessigheten avhenger blant annet av utbyggingenes omfang og art, samt kostnadene kommunen påføres ved infrastrukturen og kommunens eget bidrag til gjennomføringen. Kommunen kan dermed øke sitt handlingsrom ved eget bidrag. I den forbindelse er det viktig å huske at det å vedta reguleringsplan ikke er et slikt bidrag. Derimot kan økte kostnader til drift og vedlikehold, forsert utbygging av sosial infrastruktur med mer være relevante bidrag. Det sistnevnte vil være særlig relevant ettersom det ikke kan inngås en avtale om at utvikler helt eller delvis skal bekoste sosial infrastruktur. Tiltak som inngår i opparbeidelsesplikten vil derimot alltid være nødvendig og forholdsmessig.

DLA Piper erfarer at noen kommuner tror at vide rekkefølgebestemmelser gir fordeler i avtaleforhandlingene. Departementet har imidlertid presisert at den planfaglige vurderingen av hvilken infrastruktur som må være på plass skal gjøres i planprosessen, ikke i avtaleforhandlingene. Det er kommunen som planmyndighet som må ta risikoen for uklare planbestemmelser.

Så langt det er mulig vil det normalt være en fordel dersom utbyggingsavtalen forhandles parallelt med utviklingen av planen. Planen må uansett alltid vedtas før avtalen formelt kan inngås.

Det synes å være inflasjon i utbyggingsavtaler. Utvikler og kommunen bør vurdere nøye om det faktisk er behov for en avtale i den enkelte sak.

Utbyggingsavtaler – spleiselag som koordineres av kommunen

Utbyggingsavtaler er typisk aktuelle når det er nødvendig med spleiselag fordi infrastruktur ikke kan løses av en utvikler alene. At kommunen påtar seg å være spleiselagskoordinator i disse tilfellene er ofte en forutsetning for at utbyggingen kan realiseres. Dersom det er behov for omfattende infrastrukturinvesteringer gjør kommuner og utviklere lurt i å utrede og avklare spleiselagsløsninger tidlig i prosessen.

Områdemodeller, hvor kommunen legger opp til et spleiselag mellom flere utviklere er tillatt, men man må passe på at nødvendighets- og forholdsmessighetskriteriene oppfylles. Det må alltid ligge en konkret vurdering til grunn for utviklers bidrag, slik at utviklers anleggsbidrag ikke blir en generell «utbyggingskatt». Det er dette departementet, Sivilombudsmannen og Oslo tingrett har kritisert i saker som Sandnessaken og Tullinsaken.

Utviklers anleggsbidrag består gjerne av «kontantbidrag» (kommunen besørger etableringen) eller «realytelser» (utvikler besørger og bekoster tiltaket) eller en kombinasjon av disse. I kontantbidragstilfellene vil kommunen typisk vente med etablering til den har fått tilstrekkelig dekning fra flere utviklere. Konsekvensen av dette er at utvikler må søke midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet. Dette fordi rekkefølgekravet ikke er oppfylt når utviklers prosjekt er gjennomført, selv om utvikler har ytt sitt økonomiske bidrag.

En kombinasjon av refusjon og utbyggingsavtaler kan bidra til å motvirke gratispassasjerer.

Grunneieravtaler – frivillige private spleiselag

Dersom det er behov for spleiselag, men kommunen ikke vil være spleiselagskoordinator, kan utvikler forsøke å få til en frivillig spleiselagsløsning med andre utviklere/grunneiere. I disse tilfeller er det full avtalefrihet. Det kan være særlig utfordrende å få på plass tilstrekkelig finansiering innledningsvis. Koordineringen og forpliktelsen mellom partene krever presise avtaler, særlig dersom utbyggingen skal skje over lengre tid. En løsning kan være felles infrastrukturselskaper, noe som vil behandles i en egen artikkel.

DLA Piper erfarer at det ofte er en eller flere grunneiere som ser seg best tjent med å vente med egen utbygging til andre har etablert kostbar infrastruktur. Så langt det er mulig må man da forsøke å bruke lovens refusjonssystem, ekspropriasjonsadgang eller jordskiftevirkemidler.

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



Fagområder Fast eiendom, Planning, Zoning and Building

Bransjer Real Estate
