

Utbyggingsavtaler

- Hva er nytt i Prop. 115 L (2024–2025)?

Boligkonferansen 2025

Pål Grønnæss og Dagrun Grønvik, Advokatene i OBOS
20.05.2025



Agenda



Hva er en utbyggingsavtale?



Dagens problemer



Lovforslaget Prop. 115 L (2024–2025) kap. 7

Hva er nytt?

Nødvendighet

Forholdsmessighet

Annet

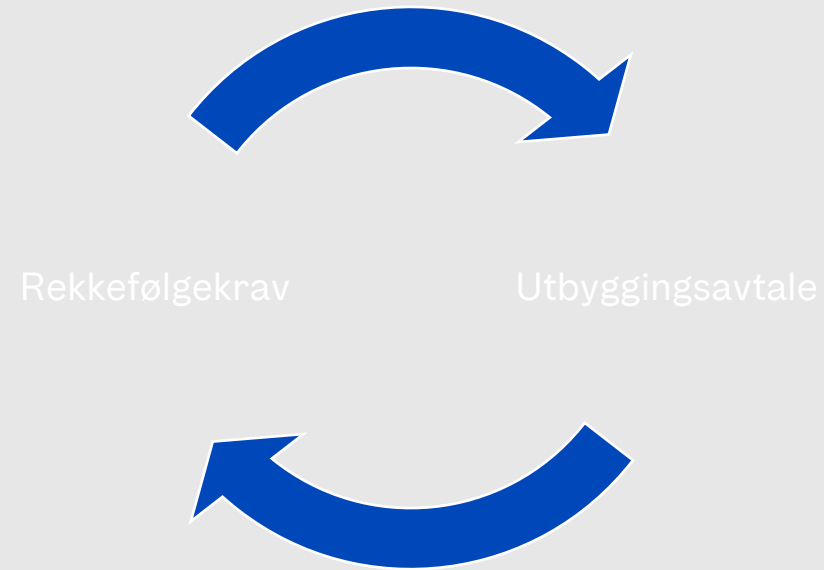


Oppsummering; tips og triks

Hva er en utbyggingsavtale?

Pbl. § 17-1

Utbyggingsavtalen «har sitt grunnlag» i kommunens planmyndighet (=rekkefølgekrav).



Motsatt vei:

Kommunen etablerer rekkefølgekrav gjennom planmyndigheten, og rekkefølgekravene gir grunnlaget for utbyggingsavtalen.



Antallet rekkefølgetiltak – nødvendig?

Ofte
veldig
mange
tiltak

- Krevende med oversikt
- Manglende kostnadsberegning
- Oppfyllelse av kontantbidragskrav langt frem i tid

Utbyggers andel – forholdsmessig?

Ofte
for stor

- Kommunene har ikke penger / vedtak på å bidra minst mulig
- «Forhandlingene»
- Mva.;
 - Oftere et spørsmål om *hvordan* samarbeid skal skje
 - For høye administrative gebyrer
- Utnyttelse

Lovforslaget

Hva er nytt?



Prop. 115 L

(2024–2025)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova (nye virkemidler ved fortetting og transformasjon, grunneierfinansiering av infrastruktur mv.)

Overordnet – hva er nytt?



Nødvendig- het

§ 17-3 skal lyde:

§ 17-3 Utbyggingsavtalens innhold

En utbyggingsavtale kan inneholde bestemmelser om:

a. at en grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er **nødvendige** for gjennomføringen av planvedtak

Nødvendighet ny § 17-3

- Er det egentlig noe nytt?
 - Ordlyden? Nei
 - Forarbeidene? Tilsynelatende nei, viderefører gjeldende rett
 - I forhold til dagens praktisering av regelverket: JA!
- Det mest sentrale:
 - Forarbeidenes omtale av gjeldende rett
 - Tilbake til scratch – mulighet for bransjen til en «ny start»
 - Se pkt. 7.1.3 og 7.1.4 i Prop. 115L

Nødvendighet ny § 17-3

- Pkt. 7.1.1 Historie
 - Bakgrunn lovreguleringen i 2006 – Redusere kommunenes mulighet til å utnytte sin planmyndighet i forhandlingene.
 - Motvirke ulemper med skjevt styrkeforhold.
- Pkt. 7.1.3 Vilkåret «nødvendighet»
 - Må være «planfaglig nødvendig»
 - «Direkte saklig sammenheng» – dvs. «relevant og nær tilknytning»
 - Ikke ta fiskale hensyn
 - Sumvirkning – må tjene en interesse i utbyggingsområdet – Merknad: «direkte tjene» utbyggingsprosjektet

Nødvendighet ny § 17-3 – rettspraksis forts.

- Tre dommer fra lagmannsretten og Høyesterett
 - Tullin (LB-2016-135154)
 - Mortensrud (HR-2021-953-A)
 - Sunnfjord (HR-2021-2364-A)
- Gir viktig bidrag til å legge Tullin «død»
 - Avsagt før begge HR-dommene
 - Tullin la til grunn at det ikke var full domstolsprøving – departementet er uenig – «ikke gjeldende rett».
 - Dep mener «... at Entra-dommen ikke legger vesentlige føringer for rettstilstanden.»
- Kort om sammenhengen mellom §§ 12-7 nr. 10 og 17-3 vedr. «nødvendighet»
- Konklusjon: Rettstilstanden beskrevet i Mortensrud og Sunnfjord er gjeldende rett fremover

Mortensrud - Sunnfjord

Sitert fra Mortensrud i forarbeidene:

- «Utbyggingen må medføre et konkret behov for ytelsen»
- «Tiltaket må være funksjonelt og planfaglig nødvendig»
- «Utbyggingen må være den direkte foranledningen til behovet for ytelsen»
- Siterer avsnitt 46, 58 og 59.
 - Reelle behov
 - En slik relevant og nær sammenheng at det er berettiget å kreve at utbyggingen gjennomføres i en bestemt rekkefølge.
 - Formålstjenelig/ønskelig er ikke tilstrekkelig.

Sunnfjord:

- Gjentar (nå enstemmig) konklusjonen fra Mortensrud
- Sunnfjord gjaldt konkret utbyggingsavtale (mens Mortensrud gjaldt kun § 12-7 nr. 10)
- «Jeg konstaterer etter dette at innholdet i utbyggingsavtaler om rekkefølgetiltak er strengt regulert i § 17-3 tredje ledd» [ny § 17-3 første ledd a]

Nødvendighet ny § 17-3 - Konklusjon

- Viderefører gjeldende rett – viktig at det er HR-dommene som er gjeldende rett – ikke underrettspraksis
- Gir utbyggerne en ny sjanse til å gå tilbake til «scratch» – det er bare det som faktisk er nødvendig som er lovlig

Forholds- messighet

§ 17-4 skal lyde:

§ 17-4 Grunneiers eller utbyggers bidrag til infrastruktur

Grunneiers eller utbyggers bidrag etter § 17-3 første ledd bokstav a skal stå i et rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og den belastningen den aktuelle utbyggingen påfører infrastrukturen. Det kan tas hensyn til kommunens bidrag til gjennomføring av arealplanen og forpliktelser etter avtalen.

Er kravet til forholdsmessighet skjerpet?

- Usikkert!
- «*Forholdsmessighetsvurderingen skal sikre at grunneiers bidrag [sic.] ikke er større enn utbyggers forventede belastning på infrastrukturen. Forslaget innskrenker hvor stor andel av infrastrukturen en grunneier eller utbygger kan betale for.*» s. 154
- «*Departementet foreslår å videreføre gjeldende rett, men tydeliggjøre kravet om at utbyggers eller grunneiers bidrag skal være forholdsmessig.*» s. 161
- «*Ordlyden er justert, men innebærer ikke en endring av gjeldende rett.*» s. 227
- Ikke autorativ rettspraksis om «forholdsmessighet», kun SOM-2015-1194
- Forslaget legger uansett til rette for en innskjerping av praksis!

Utbyggers bidrag

Art (formål)

- Kjøpesenter = vei + rundkjøring
- Seniorbolig ÷ lekeplass
- Bolig = grønt og lekeplasser
- Kontor mindre parkering enn butikk

Omfang (str. og TU)

- Utbyggingens str. 3000 vs. 1000 kvm BRA
- Ikke fortjeneste, men prosjektets bæreevne er relevant
- Utgpkt. upåvirket av eiendomspriser
- Men god inntjening kan gi større tåleevne, men kun for behov «i området»

Belastningen

- «den aktuelle utbyggingen påfører infrastrukturen»
- Alle tiltak, inkl: vei, VA, overvann, grøntareal og gatetorg
- Ikke krav til konkret beregning

Kommunens bidrag – fortsatt relevant

Kan øke
rammene for
UBs bidrag

- Ressursbruk K ikke plikter, men gir raskere realisering av arealplan
- Forsering av investeringsplaner
- Koordinering av utbyggere/unngå gratispassasjerer
- Overdragelse av fast eiendom

Forutsetter
enighet

- Skal være en fordel for UB
- UB og K må være enige om Ks bidrag, og
- At det kan øke UBs bidrag utover belastningen

Ikke relevant

- Ks finansiering av annen infra som kommer UB til gode
- Ks finansiering av sosial infra

Annet?

1. Fylkeskommunal infra.
 - F.eks. rundkjøring på fylkeskommunal vei
 - Bidrag til FK kan inngå i UBA
 - Kravet til forholdsmessighet gjelder!
2. Mva
 - Ingen plikt til samarbeid
 - UBA kan ikke gi K et overskudd utover det som er nødvendig for å løse infrastrukturbehovene
3. Rettsanvendelsesskjønn
4. Signatur
5. Forbudet mot avtaler om sosial infrastruktur videreføres, nå i lovteksten (ikke forskrift).

Søksmål, da?

Frank Almås og Øystein Nore Nyhus

Frank Almås og Øystein Nore Nyhus, advokater, Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig as

Innlegg

Ber staten utbyggere om å saksøke kommunene?

Departementet er lei kommuner som ikke følger loven. Nå blir det opp til utbyggerne å gjennomføre loven ved å saksøke kommunene.



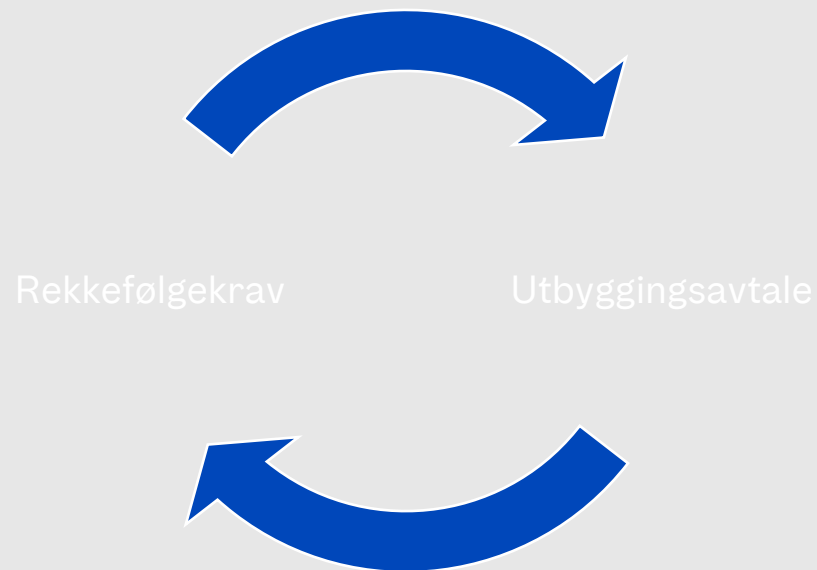
«Flere vil nok lese mellom linjene i lovforslaget: Departementet er lei kommuner som ikke følger loven. Nå blir det opp til utbyggerne å gjennomføre loven ved å saksøke kommunene.

Utbyggere som gjør nettopp det, vil finne god støtte i lovforslaget.»

- Ja og nei
 - Rom for tøffere forhandlinger
- Bruk uttalelsene i forarbeidene:
 - Klarere krav til egentlig nødvendighet
 - Strengere vurdering av forholdsmessighet
- Få frem kostnadene ifm reguleringen!
- Få opp utnyttelsen!

Kan endringene påvirke
hvilke rekkefølgekrav
som blir stilt i
reguleringsplanen?

Skjerpet praksis for tilknytning



Skjerpet praksis for hva som kan legges på UB

Takk!