

Kommunal- og Regionaldepartementet  
Postboks 8112 Dep.  
0032 Oslo

KOMM. OG REG. DEP	
9 FEB 2004	
03/3773-58	
Ark.	405
Avd.	BB1 BY1 KFR



Saksbehandler:  
Arnt Olaf Stillerud

Vår dato:  
05.02.04

Vår referanse:  
03/00699-02  
619 AOS

Deres dato:  
05.11.03.

Deres referanse:  
03/3773-1 KFR

## Høring – NOU 2003:24 Mer effektiv bygningslovgivning. Grunnprinsipper og veivalg. Utbyggingsavtaler.

Vi viser til Deres høringsbrev av 05.11.03.

Forbrukerrådet vil i det følgende kommentere utvalgets forslag til regler om kommunale utbyggingsavtale i kapittel 9.

### *Innledende bemerkninger:*

Forbrukerrådet vil innledningsvis vise til at vi også har kommentert Planlovutvalgets forslag til regler om kommunale utbyggingsavtaler. Vi regner med at det skjer en samordning mellom Kommunal- og Regionaldepartementet og Miljøverndepartementet slik at det blir fremmet et lovforslag i Stortinget, og at Kommunal- og Regionaldepartementet tar hensyn til våre kommentarer til Planlovutvalgets forslag. For ordens skyld følger våre kommentarer til Planlovutvalgets forslag vedlagt.

### *Forbrukerrådets syn på kommunale utbyggingsavtaler:*

Forbrukerrådet ser med sterk skepsis på den økte bruk av kommunale utbyggingsavtaler vi har registrert de senere årene og på at de kommunale utbyggingsavtaler for en stor del har endret karakter. Tidligere var dette stort sett gjensidige bebyrdende avtaler hvor man som resultat kan forsere en utbygging noen år i tid. Nå er utbyggingsavtalene i stor grad blitt avtaler som pålegger utbygger å dekke kostnadene ved infrastruktur som det er det offentliges ansvar å skaffe til veie. Denne dreiningen fører selvfølgelig også til at utbyggingen blir dyrere, og danner således et sterkt press på boligprisene. Dette er hovedårsaken til Forbrukerrådet har engasjert seg sterkt i dette. I tillegg kommer at ytelsene som utbygger må gi, og som boligkjøperen betaler for, er ytelser som boligkjøperen allerede har betalt gjennom skatteseddelen. Det vil si en klar

UTGIVER AV:



Forbrukerrådet  
The Consumer Council  
of Norway

Postadresse:  
P.b. 4594 Nydalen  
NO-0404 Oslo

Besøksadresse:  
Rolf Wickstrøms vei 15  
0486 Oslo

Org. nr.:  
NO 871 033 382 MVA

post@forbrukerradet.no  
forbrukerportalen.no

Publikumstelefon:  
815 58 200  
Sekretariatet.  
tlf.: 23 40 05 00

dobbeltbeskatning av en tilfeldig gruppe innbyggere. Videre reiser de kommunale utbyggingsavtalene mange spørsmål i forhold til boligkjøperens rettigheter som verken utbyggingsavtalene eller lovgivningen gir svar på. Hvilke rettigheter boligkjøperen har overfor kommunen og utbyggeren som følge av en utbyggingsavtale er i dag et uavklart spørsmål, noe som selvfølgelig skaper mye usikkerhet for alle parter.

Fra departementets ståsted mener Forbrukerrådet at dagens praksis må være svært betenkelig fordi resultatet er at politikerne, sentralt og lokalt, mister kontrollen over boligpolitikken. Innholdet i kommunale utbyggingsavtaler blir til ved en forhandling mellom en kommunes forhandlingsdelegasjon og utbyggeren. I disse forhandlingene vil de økonomiske forholdene dessverre bli så å si altoverskyggende. Kommunen er interessert i å få finansiert mest mulig ny infrastruktur, mens utbyggeren ønsker å foreta den type utbygging som gjør at han sitter igjen med størst mulig overskudd etter å ha dekket den infrastruktur kommunen krever. Resultatet er at når saken forelegges for kommunepolitikere som skal vedta planen er det lite annet å gjøre enn å vedta den planen som er forhandlet frem. Hensynet til hvilken boligutbygging kommunen ønsker vil i en slik situasjon ofte bli tilsidesatt, samtidig som prisen på de nye boligene har økt vesentlig.

Bygningslovutvalget er av den oppfatning at kommunale utbyggingsavtaler har store fordeler i forhold til effektivitet og fleksibilitet. Forbrukerrådet stiller seg tvilende til denne konklusjonen. Effektiviteten og fleksibiliteten vil stor grad avhenge av forhandlingene mellom kommunen og utbyggeren og styrkeforholdet dem imellom. Det er antagelig mer nærliggende å si at utbyggingsavtaler ikke er en effektiv og fleksibel løsning, men en lettvinnt løsning for kommunen og utbyggeren. Kommunen slipper i stor grad å ta stilling til vanskelige politiske prioriteringer i forbindelse med nybygging i kommunen, og utbyggeren sikrer utbygging av de boligene han ønsker og sender ekstrakostnadene ved avtalen til boligkjøperen.

For den enkelte boligkjøperen er dette selvfølgelig svært negativt, men vi registrerer dessverre at utvalget ikke synes å ha vurdert hvordan dette slår ut for boligkjøperne. Etter vår oppfatning er dette heller ikke fra et samfunnsmessig synspunkt en ønskelig utvikling. Boligpolitikken bør føres i det offentlige rom, hvor alle hensyn kan komme på bordet, og av politikere, lokalt og sentralt. Videre vil en politikk med bruk av kommunale utbyggingsavtaler føre til at utviklingen av de offentlige tjenestene i kommunenorge blir styrt av hvilke kommuner som har befolkningstilvekst, fordi disse får ny infrastruktur gratis via utbyggingsavtaler.

#### *Særlige følger av Bygningslovutvalgets forslag:*

Bygningslovutvalgets forslag etter Forbrukerrådets mening får to viktige følger sett fra boligkjøperens synspunkt.

For det første vil det føre til et enda større press på boligprisene enn det dagens praksis gjør. Vi har hittil sett eksempler hvor utbyggingsavtaler har påført ekstrakostnader på nye boliger i størrelsesorden kroner 50 000 til 100 000. Bygningslovutvalgets forslag vil antagelig føre til at enda større kostnader veltes over på utbyggeren fordi forslaget gir hjemmel for at alle typer infrastruktur kan veltes over på utbyggeren så sant de har saklig sammenheng med og er nødvendige for at utbyggingen kan foretas.

I den debatten som har vært omkring de kommunale utbyggingsavtalene er det et punkt det stort sett har vært enighet om, og det er at kommunens krav må ha saklig sammenheng med og være nødvendig for at utbyggingen kan foretas. Det som har vært diskusjonstemaet, noe som har gjort at kommunen har vært noe forsiktig her, er hvilke typer infrastruktur som det kan avtales at utbyggeren kan dekke. Når det gjelder dette legger utvalgets forslag altså ingen begrensninger overhodet. Dette betyr at dersom utbyggingen fører til at en kommune har behov for økt kapasitet kan det kreves at utbyggeren dekker utgifter til all teknisk infrastruktur og all sosial infrastruktur, som barnehager, skoler, sykehjem osv. Selv om utgiftene skal fordeles slik at utbyggeren ikke dekker mer enn det antallet boliger som bygges tilsier vil resultatet være en ekstraregning pr. boenhet som er godt over det vi hittil har sett.

I den forbindelse er det grunn til å påpeke at forslaget står i sterk kontrast til den arbeidsgruppen som Kommunalministeren har satt ned for å arbeide for å få ned kostnadene ved å bygge nye boliger. Arbeidet til denne gruppen vil etter vår mening bli meningsløst dersom en samtidig fremmer lovforslag som kan øke kostnadene ved en bolig vesentlig.

Den andre følgen utvalgets forslag får er at det må utarbeides en lovregulering av boligkjøperens rettigheter ved slike kommunale utbyggingsavtaler. Til vår store overraskelse ser det ut til at utvalget totalt har oversett dette faktum. Utvalget legger til grunn at det er boligkjøperen som betaler, men går ikke inn på hvilke avtalerettslig følger dette får eller bør få. Dersom departementet, mot formodning, velger å gå inn for Bygningslovutvalgets innstilling må det tas stilling til en del sentrale spørsmål i forhold til boligkjøperens rettsstilling, for eksempel:

- Vil boligkjøperen ha fortrinnsrett til plass i barnehagen som han/hun har finansiert, eller til plass på sykehjemmet som han/hun har finansiert?
- Vil denne fortrinnsretten følge boligen ved videresalg?
- Vil denne fortrinnsretten være overførbar slik at den kan selges til andre dersom boligkjøperen ikke selv ønsker å benytte den?
- Hvilke mangelsbeføyelser kan boligkjøperen gjøre gjeldende dersom det skjer et mislighold? – For eksempel hvis skolen i nærområdet eller sykehjemmet ikke blir bygget, eller har en for dårlig standard
- Hva skjer dersom barnehagen legges ned etter en tid? – vil boligkjøperen kunne kreve en forholdsmessig del av kjøpesummen tilbake – altså et prisavslag?
- Og hvem kan boligkjøperen gjøre sin krav gjeldende mot? – kommunen, utbyggeren eller har de et solidarisk ansvar overfor boligkjøperen?

Dette er spørsmål som ved flere anledninger har vært oppe i debatten omkring kommunale utbyggingsavtaler, og enkelte kommuner har i avtalene forsøkt å ta stilling til enkelte av disse spørsmålene. Bygningslovutvalget har allikevel valgt å overse alle spørsmålene omkring boligkjøperens rettstilling i forbindelse med kommunale utbyggingsavtaler.

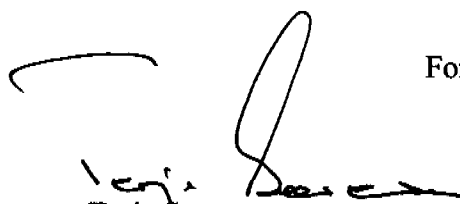
Forbrukerrådet vil på det sterkeste anmode departementet om å utrede disse spørsmålene dersom man ønsker å gå inn for utvalgets lovforslag. En regulering av disse spørsmålene må, slik Forbrukerrådet ser det, skje ved en lovregulering, og en slik

lovregulering må foreligge senest samtidig som reglene for kommunale utbyggingsavtaler trer i kraft. Det vil ikke på noen måte være en tilfredsstillende løsning å overlate dette spørsmålet til forhandlingene mellom kommunen og utbyggeren.


De ovenfor nevnte spørsmålene tydeliggjør også etter Forbrukerrådets mening at en løsning slik Bygningslovutvalget foreslår, og som må få den konsekvens at enkelte innbyggere i kommune for særlige rettigheter til offentlige tjenester, er meget uheldig. Tilgangen til og rettighetene i forhold til offentlige tjenester bør være like for alle innbyggerne og ikke avhengig av hvor og når man kjøpte sin bolig.

Med hilsen

For Forbrukerrådet



Terje Sørensen  
avdelingsdirektør



Jon-Andreas Lange  
seksjonssjef

Vedlegg.