



DET KONGELIGE
JUSTIS- OG POLITIDEPARTEMENT

KOMM. OG REG. DEP	
01 DES 2005	
05/2820-22	
Ark.	944
Avd.	BB 104 1 ESR

Kommunal og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Deres ref.
05/2820-ESR

Vår ref.
200506935- UA /TJU

Dato
29.11.2005

Høring - Forskrift om avgrensning av bruk av utbyggingsavtaler

Justisdepartementet viser til Kommunal- og regionaldepartementets brev av 27. september 2005 med vedlegg.

Justisdepartementet har følgende merknader:

I Justisdepartementets brev 18. februar 2004 i forbindelse med høringen av NOU 2003: 24 Mer effektiv bygningslovgivning støttet vi Bygningslovutvalgets forslag til regulering av utbyggingsavtaler, med strenge krav til sammenheng og forholdsmessighet mellom de private bidrag og det som skal bygges uten at det oppstilles absolutte regler om hvilke typer infrastruktur det kan avtales at den private parten skal bidra til. Som vi også påpekte i det nevnte brevet kan utbyggingsavtaler åpenbart fylle viktige formål og være i både utbyggers og kommunens interesse. Etter vårt syn kan derfor absolutte regler om hvilke typer utbyggingstiltak som kan inngå i en utbyggingsavtale i for stor grad gripe inn i den alminnelige avtalefriheten uten at det synes å være tilstrekkelig behov for det.

Det er også et poeng, som påpekes i KRDs høringsbrev, at det kan være relativt enkelt å omgå et absolutt forbud mot utbyggingsavtaler med et visst innhold. Det vil etter vårt skjønn ikke være mulig å gi regler som helt vil avskjære muligheten for å omgå et slikt forbud uten at man også vil kunne ramme avtaleforhold som ligger utenfor eller helt i periferien av det man normalt forstår som utbyggingsavtaler, jf. definisjonen i plan- og bygningsloven § 64. Det vil etter vårt syn i for stor grad gripe inn i den alminnelige avtalefriheten dersom det oppstilles et forbud som også vil ramme avtaler som det ikke er naturlig å anse som utbyggingsavtaler.

Postadresse
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

Kontoradresse
Akersgt 42

Telefon - sentralbord
22 24 90 90
Org. nr.: 972 417 831

Plan- og
administrasjonsavdelingen
Telefaks
22 24 95 34

Saksbehandler
Toril Junil
22 24 51 25

Vi har på denne bakgrunn ikke innvendinger mot KRDs forslag om å forskriftsfestsette et forbud mot visse typer utbyggingsavtaler i henhold til de føringer Stortinget har gitt. Det vil ikke være hensiktsmessig å forsøke å angi mer presist hva slags utbyggingsavtaler som forbys. Etter vårt syn bør dessuten et absolutt forbud mot visse typer utbyggingsavtaler gis et relativt snevert anvendelsesområde. Det synes også å være KRDs intensjon, jf. drøftelsen i høringsbrevet s. 5 flg.

Som KRD påpeker er det vanskelig å finne gode avgrensingskriterier som tilfredsstillende kravene i Stortingets anmodningsvedtak. Etter vårt syn bør neppe forbudet gjelde videre enn for infrastrukturtiltak til fordel for sosiale tjenester som staten eller kommunene har plikt til å tilby borgerne. Det bør derfor avgrenses til de infrastrukturtiltak som er nødvendig for å oppfylle en lovpålagt plikt til å yte sosiale tjenester eller som det offentlige har finansielt ansvar for på annet grunnlag (f.eks. dersom det er bevilget øremerkete midler til sosial infrastruktur). En slik avgrensning vil så vidt vi kan se være i tråd med intensjonen bak Stortingets anmodningsvedtak, jf. drøftelsen i Innst. O. nr. 73 (2004-2005) s. 6 og 11.

KRD har valgt å avgrense forbudet i forskriften etter om de sosiale infrastrukturtiltakene er pålagt kommunen ved lov "... eller som i *hovedsak* er finansiert av det offentlige". Etter vårt syn gir denne formuleringen forbudet et for vidt anvendelsesområde. En lang rekke tjenester kan være finansiert av det offentlige uten at det offentlige er forpliktet til det. Vårt forslag til formulering inntatt nedenfor gjør det klarere at det bare er de sosiale infrastrukturtiltak som det offentlige har finansieringsansvar for, som vil rammes av forbudet.

I Stortingets anmodningsvedtak uttales det at det ikke skal kunne "inngås avtale om bidrag eller forskuttering av" sosial infrastruktur. Med "bidrag" menes så vidt vi kan forstå delfinansiering, dvs. det samme som i loven § 64 b tredje ledd første punktum omtales som "helt eller delvis bekoste ...". I særmerknadene til bestemmelsen (Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) s. 65) opplyses det at man med dette uttrykket sikter til at den private parten "bidra[r] økonomisk til kommunens gjennomføring av tiltaket". For å unngå tolkningstvil vil vi anbefale at man i forskriften bruker de samme begreper som de som er brukt i lovteksten om samme forhold.

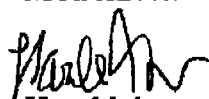
Vi har også enkelte andre forslag til mindre justeringer av KRDs forslag til forskriftstekst, og foreslår følgende formulering av § xx:

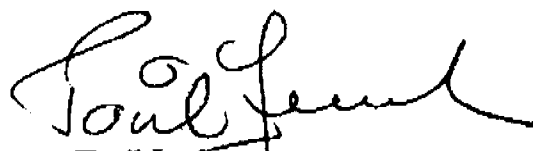
" Det kan ikke avtales at grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste [nødvendig] infrastruktur til barnehager, skoler, sykehjem eller andre sosiale tjenester som det offentlige i medhold av lov er forpliktet å skaffe til veie eller [på annen måte er forpliktet til å] finansiere.

Som bekostning regnes også utgifter i forbindelse med forskuttering, lån eller andre kredittytelser."

KRD drøfter spørsmålet om ugyldighet i høringsbrevet s. 3–4 uten at det så vidt vi kan se fremmes noe forslag som løsning på problemet. Forslaget i Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) til ny plan- og bygningslov § 64 d annet ledd – som satt en frist for søksmål om en utbyggingsavtales gyldighet – ble ikke vedtatt av Stortinget, jf. Innst. O. nr. 73 (2004-2005) s. 12. Spørsmålet om hvilke konsekvenser det vil få for en vedtatt reguleringsplan dersom en utbyggingsavtale som utgjør en viktig forutsetning for planvedtaket blir kjent ugyldig, er derfor ikke løst i loven. Justisdepartementet poengterte i høringsuttalelsen til NOU 2003: 24 at dette er en viktig problemstilling som kan få store konsekvenser for kommunen. Som KRD påpeker kan reglene i det foreliggende forskriftsutkastet få en mer absolutt ugyldighetsvirkning enn de mer skjønnsmessige reglene i plan- og bygningsloven kapittel XI.A. Det er derfor god grunn til å vurdere hva som skal skje med en vedtatt plan dersom en utbyggingsavtale som skal medvirke til gjennomføring av denne planen blir kjent ugyldig. Kommunen kan for så vidt endre en vedtatt reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 28-1 nr. 1. Det kan f.eks. vurderes om kommunen i tillegg skal gis anledning til å suspendere en vedtatt plan dersom en utbyggingsavtale blir kjent ugyldig, frem til planen er vedtatt opphevet eller endret. For øvrig nevner vi at reguleringsplanen kan endres i slike tilfeller, og at det kan vedtas midlertidig dele- og byggeforbud, jf. plan- og bygningsloven § 33.

Med hilsen


Harald Aass
seniorrådgiver


Toril Just
seniorrådgiver