



Kommunal - og regionaldepartementet

Postboks 8112 Dep

0032 OSLO

| | |
|-------------------|---------------|
| KOMM. OG REG. DEP | |
| 05 DES 2005 | |
| 0512820 - 34 | |
| Ark. | 444 |
| Avd. | BB / BY / ESR |

Deres ref.:

Vår ref:
05/39447/HLI

Dato:
01.12.2005

Hørings svar - Forskrift om avgrensning av bruk av utbyggingsavtaler

Bærum formannskap behandlet saken i møte 31.11.05 og vedtok følgende uttalelse:

Spesielt om forholdet mellom lov og forskrift.

Bærum kommune finner at den lovgivningsteknikk som her er benyttet er uheldig. En så drastisk avgrensning av det rettslige handlingsrom (i dette tilfelle inngrep i den frie retten til å binde seg ved avtale) bør finne sted i lov. Uansett burde det i selve lovteksten eller forskriftshjemmelen gis klarere anvisning på at så store innskrenkninger i partenes avtalefrihet skal gis i forskrift. En slik vidtgående "fullmaktslov" er uheldig, særlig når det legges opp til at fullmakten skal ha et slikt innhold. Det må mer til for å kunne strekke en lov i begrensende retning enn rettighetsgivende retning.

Forskriftens punkt om sosial infrastruktur

Bærum kommunes **prinsipale** syn er at avtalefriheten, slik den er formulert i loven ikke bør innskrenkes slik det gjøres i forskriften. Utbyggernes rettigheter er vel ivaretatt ved loven alene. At det senere kan gis en forskrift med bakgrunn i praktisk erfaring med den nye loven, er derimot noe kommunen stiller seg åpen for.

Subsidiært vil kommunen bemerke:

I forskriftshjemmelen heter det at departementet kan gi ytterligere regler og "at nærmere angitte tiltak ikke kan inngå i avtale". Uttrykket "nærmere angitte tiltak", stiller krav om å være konkret. Etter kommunens vurdering kan det derfor ikke være anledning til å benytte uttrykket "eller andre lignende tilbud" og heller ikke "... eller som i hovedsak er finansiert av det offentlige". Her må departementet være konkret, slik forskriftshjemmelen gir anvisning på. Kommunen er klar over at det i Stortinget ble henvist til komitévedtaket som benyttet ... " ... skoler, barnehager m.m" (se over). Den formulering som er valgt i forslaget til forskrift skaper imidlertid ytterligere uklarhet som følge av slik uheldig lovgivning som nevnt. Forslaget går etter kommunens oppfatning lenger enn det departementet har adgang til å gi forskrift om; og lenger enn det storingsflertallet har villet.

Videre er det grunn til å påpeke en uklarhet: I utkastet til forskriftstekst bruker man ordet vilkår. Er det slik å forstå at frivillig avtale om bidrag til barnehager, skoler, sykehjem fortsatt skal være tillatt? Det er grunn til å tro at departementet mener at bidrag til de nevnte tiltak ikke lenger skal kunne inngå i en avtale. I tilfelle bør man

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold Haukelands plass 10
1304 SANDVIKA

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post: post@baerum.kommune.no

Org. nr:
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks: 67 50 42 41

benytte en slik formulering og ikke uttrykket "vilkår". Uansett kan det være hensiktsmessig å benytte lovens egen ordlyd ("inngå i en avtale").

Forskriftens punkt om forskuttering av kommunale tiltak.

I loven er det en klar adgang for utbyggere til å forskuttere tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak.

Å gi nye regler for forskuttering ligger ikke innenfor ordlyden av den forskriftshjemmel som er gitt i loven selv, jfr. 64 e. Det ville være uheldig om en forskrift går utenfor de rammer Stortinget har satt i loven. Bestemmelsen bør derfor tas ut.

Konsekvenser for samfunnsutvikling. Dispensasjon.

Bærum kommune har i samarbeid med utbyggere ofte benyttet utbyggingsavtaler som et supplement til plan og bygningslovens bestemmelser. Dette har vært nødvendig for å få igangsatt ønsket utbygging av boligområder som ellers ikke ville la seg oppføre innenfor de økonomiske og markedsmessige rammebetingelser som har vært rådende for partene. Dette har gitt muligheter for å igangsette større utbygginger som har hatt stor betydning for boligforsyningen til ulike grupper boligsøkende. Slike avtaler har dannet grunnlag for alle større utbygginger i Bærum kommune de siste 30 årene med Rykkinn (2100 boliger), Bærums Verk (1800 boliger) og senest Fornebu (2500-6000 boliger) som velkjente eksempler.

Sistnevnte utbygging har avtaler for de første 2500 boliger. Det er vanskelig å se for seg at det blir mulig å fullføre Fornebu-utbyggingen med de planlagte 6000 boliger dersom den forskrift om utbyggingsavtaler som nå foreligger skulle tre i kraft. Dette vil innebære at betydelige investeringer i overordnet infrastruktur (vei, vann, avløp og grøntstruktur) ikke kan utnyttes som forutsatt. Det vil også være en rekke mindre boligprosjekter som vil stoppe opp på grunn av de nye regler. I sum vil dette slå meget negativt ut for samfunnsutviklingen. Forskriften vil etter hvert kunne få store konsekvenser for boligtilførselen i hovedstadsområdet og redusere muligheten for ulike grupper boligsøkende til å skaffe seg en bolig til overkommelig pris.

Imidlertid gir lovens § 64 annet ledd departementet en dispensasjonsadgang ... "der samfunnsmessige interesser tilsier det." Det er intet ved lovforarbeidet som tilsier at denne dispensasjonsadgangen ikke skal benyttes, selv om det skal gis forskrift som nærmere begrenser innholdet i hva som kan avtales. Tvert imot må en gå ut fra at Stortinget i sin behandling har vært særlig oppmerksom på denne sikkerhetsventilen. Konsekvensene av den betydelige innskrenkning i hva som kan avtales, blir ellers for store og uforutsigbare. Fornebu-utbyggingen må åpenbart være et tilfelle der slike samfunnsinteresser er tilstede.

Kommunen mener at denne dispensasjonsadgang bør gjentas i forskriften, eller at det på annen måte klart må tilkjennegis at den skal komme til anvendelse.

Med hilsen



Hans Kr. Lingsom
direktør