

Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo

Deres ref. 05/2820-1 ESR

Oslo, 2. desember 2005

## **FORSKRIFT OM AVGRENSNING AV BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER - HØRINGSUTTALSELSE**

### **1. Innledende bemerkninger**

Vi viser til mottatt høring med høringsfrist 1. desember 2005, forlenget til 5. desember 2005. Nedenfor følger høringsuttalelsen fra Byggenæringens Landsforening (BNL). BNLs medlemsforeninger har avgitt denne høringsuttalelsen i fellesskap.

BNL er i hovedsak positive til forslaget. Som kjent har BNL gjennom flere år jobbet for en innstramning av praksis på dette området, og det er etter vår oppfatning positivt at lovgiver nå har slått fast at en grunneier/utbygger ikke skal kunne pålegges å finansiere sosial infrastruktur.

Nedenfor følger BNLs kommentarer til de enkelte temaene i høringsutkastet.

### **2. Generelt**

Forskriften får i praksis meget stor betydning, i og med at forbudet mot sosial infrastruktur blir hjemlet her og ikke i selve loven. Generelt mener vi en slik lovteknikk uheldig, blant annet fordi dette vil medføre at lovgiver får mindre kontroll over utviklingen av gjeldende rett. Når det gjelder dette rettsområdet spesielt, som er relativt nytt og under utvikling, har vi imidlertid forståelse for at man velger en mer fleksibel og dynamisk løsning rent lovteknisk. Dette forutsetter imidlertid at departementet følger utviklingen nøye, og påser at praksis ikke kommer i konflikt med lovgivers klare intensjoner.

BNL er positive til at det er under utarbeidelse en "Veileder" om utbyggingsavtaler, da det i næringen er stort behov for en praktisk avklaring på de ulike problemstillingene som temaet utbyggingsavtaler reiser. BNL mener imidlertid departementet må forplikte seg til å utarbeide

forskrifter i henhold til §64 e. Rent praktisk må dette gjøres når Veilederen har blitt praktisert en periode, og man har gjort seg de nødvendige erfaringer.

### **3. Spesielt om sosial infrastruktur**

Forskriftens forbud mot bidrag til sosial infrastruktur er skjønnsmessig formulert. Forbudet gjelder ”barnehager, skoler, sykehjem og lignende, samt tilbud som ”i hovedsak” er finansiert av det offentlige. BNL støtter utformingen av regelen. Vi er enige i at man trenger en dynamisk regel, og at det vil være uheldig med en rent kasuistisk oppregning.

BNL har erfart at man i enkelte kommuner ikke er lojale overfor lovgivers intensjoner når det gjelder forbud mot bidrag til sosial infrastruktur. Det vises for eksempel til Fredrikstad kommunes praktisering av utbyggingsavtaler. Til tross for det foreliggende lovvedtaket og forslag til forskrift, samt at kommunen deltar i utviklingen av en Veileder, er Fredrikstad kommune nå i ferd med å vedta politisk en rekke utbyggingsavtaler der det inngår til dels store bidrag til sosial infrastruktur, i dette tilfellet skoler.

BNL ber på bakgrunn av dette om at departementet følger utviklingen i landets kommuner nøye med sikte på sørge for at intensjonene bak bestemmelsene overholdes.

BNL var i utgangspunktet positive til en utsatt ikrafttreden av loven og forskriften til 1.7.2006 fordi man ønsket en grundig og godt gjennomtenkt prosess. Hvis det skulle vise seg at flere kommuner frem til 1.7.2006 nå påskynder en ulovlig prosess fremfor å benytte tiden til å etablere gode rutiner i henhold til vedtatt lov, vil BNL kreve at departementet fremskynder ikrafttredelsestidspunktet for lov og forskrift.

### **4. Forskuttering**

BNL oppfatter forskutteringsforbudet slik at det skal ramme utbyggingsavtaler med et subsidieringselement, ikke ordinære låneavtaler.

Vi forutsetter at de ulike grensedragningene blir trukket opp i Veilederen.

### **5. OPS**

BNL mener det er uheldig at enkelte OPS-prosjekter nå vil være omfattet av loven, det vil si de prosjekter som nødvendiggjør planvedtak.

Etter vår oppfatning bør OPS holdes utenfor lov om utbyggingsavtaler, da det ved OPS er helt andre vurderinger og hensyn som bør være avgjørende. I motsetning til utbyggingsavtaler er OPS basert på rent kommersielle vurderinger og avtaler. Det bør derfor kun være OPS-avtaler som inneholder et bidragselement som faller inn under loven/forskriften.

### **6. Gaver**

BNL er ikke enig i departementets tolkning av loven når det gjelder gaver til en tredjepart, som for eksempel Røde Kors. Etter vår oppfatning vil det ikke være forenlig med loven at Røde Kors gis bidrag til f eks et sykehjem.

Det vises i den forbindelse til Ot.prp.nr 22, der det fremgår at avtaler om oppfyllelse av rekkefølgevilkår innbefattes av begrepet utbyggingsavtale. Et tilfelle hvor utbygger påtar seg å oppfylle rekkefølgevilkår i en utbyggingsavtale må likestilles med om han for å få en byggetillatelse stiller en garanti om at han vil sørge for oppfyllelse av rekkefølgevilkår. Hvis ovennevnte gave om et sykehjem til Røde Kors er knyttet til et rekkefølgevilkår, må dette omfattes på lik linje.

Med vennlig hilsen

**BYGGENÆRINGENS LANDSFORENING**

Sverre A. Larssen

Hanne Krüger