

Det er ikke vedtatt overgangsregler for reglene om utbyggingsavtaler. Reglene vil gjelde fullt ut for alle avtaler inngått etter ikrafttreden. Avtaler signert før ikrafttreden omfattes ikke. Avtaler som inngås før ikrafttreden vil verken måtte følge saksbehandlingsreglene eller ligge innenfor rammene for innhold i lov og forskrift. Avtaler inngått etter ikrafttreden må følge saksbehandlingsreglene. Det ufravikelige kravet om at forutgående vedtak må fattes av kommunestyret.

En intensjonsavtale etter departementets mening ikke utvide rammene for senere avtaler. Hvis det fra partenes side er ønske om å avtale forpliktelser ut over rammene i loven, må disse forpliktelsene være bindende akseptert før ikrafttreden.

Journalnummer: 05/3192-2

Dato: 06.10.2005

Intensjonsavtaler - Forholdet til ikrafttreden av lov og forskrift om utbyggingsavtaler

Vi viser til e-post fra Fredrikstad kommune datert 30. september 2005, der kommunen ber om synspunkter på intensjonsavtaler inngått før lovendring og forskrift om utbyggingsavtaler trer i kraft. Departementet oppfatter henvendelsen slik at spørsmålet er i hvilken grad og på hvilken måte reglene vil regulere eller påvirke avtaler og forpliktelser inngått før ikrafttreden.

Det er ikke vedtatt overgangsregler for lovendringen. Det er heller ikke foreslått overgangsregler for forskriften, som er på høring med frist til uttalelse 1. desember 2005. Reglene vil gjelde fullt ut for alle avtaler inngått etter ikrafttreden. Skjæringstidspunktet for om en avtale omfattes er datoen for når avtalen er bindende inngått. Avtaler signert før ikrafttreden omfattes altså ikke.

Intensjonsavtaler som inngås før ikrafttreden vil ut fra dette verken måtte følge saksbehandlingsreglene eller ligge innenfor rammene for innhold i lov og forskrift. Kun rammer som følger av alminnelige regler for kommunale vedtak og forvaltningsrettslige prinsipper gjelder, jf. bl.a. rundskriv H-5/02.

Intensjonsavtalens betydning for senere avtaler er vanskeligere å gi annet enn generelle kommentarer til. Avtaler inngått etter ikrafttreden må uansett følge saksbehandlingsreglene. Hvorvidt intensjonsavtalen oppfylder vilkåret om et forutgående vedtak, jf. ny § 64a, vil avhenge av om vilkårene for slike vedtak er oppfylt. Det ufravikelige kravet om at forutgående vedtak må fattes av kommunestyret følger direkte av loven, og må følges. Det er etter departementets mening ellers gode grunner til å anse en intensjonsavtale som tilstrekkelig, siden parten i de aller fleste tilfeller har fått et utvetydig varsel.

Siden det forutgående vedtak også skal beskytte berørte tredjeparter, kan det imidlertid få betydning om intensjonen er kjent for dem.

For så vidt gjelder innholdet i utbyggingsavtaler, vil en intensjonsavtale etter departementets mening ikke utvide rammene for senere avtaler. En intensjonsavtale med mer vidtgående avtalevilkår enn det som følger av lovreguleringen med forskrift vil ikke åpne for slike forpliktelser i en senere avtale. Hvis det fra partenes side er ønske om å avtale forpliktelser ut over rammene i loven, må disse forpliktelsene være bindende akseptert før ikrafttreden. En senere avtale vil etter omstendighetene kunne regulere nærmere detaljer om gjennomføringen av intensjonsavtalen, men ikke fastsette selve forpliktelsen. Det vil bero på en tolkning av avtalene hvilken av dem forpliktelsen følger av.

Departementet antar at kommunene vil forholde seg lojalt til Stortingets lovvedtak, og forventer derfor ikke at det vil oppstå store problemer i forbindelse ovennevnte grensedragninger.