

PROBLEMSTILLINGER PARTENE BØR DRØFTE OG REGULERE I AVTALEN

Utgangspunktet for dette vedlegget er utarbeidet av et advokatkontor med god bred erfaring i arbeid med utbyggingsavtaler. Formålet er å supplere veilederen med en praktisk vinkling og veiledning på arbeidet med utbyggingsavtaler. Det vil være et visst overlapp mellom fremstillingen i hovedveilederen og vedlegget.

Vedlegget er en momentliste for kommuner og private som skal inngå utbyggingsavtale. Lov og forskrift trekker visse grenser for hva en utbyggingsavtale lovlig kan inneholde. For øvrig vil utbyggingsavtalene i praksis ha svært forskjellig innhold. Det tas ikke sikte på å gi noen uttømmende oppstilling av de ulike temaer som kan være aktuelt å regulere i utbyggingsavtalen. Siktemålet er heller å peke på og veilede om de mest sentrale problemstillinger, - både de som er spesielt relevante for utbyggingsavtaler og de som har mer generell kontraktsrettslig betydning.

Det sondres mellom spørsmål som anbefales avklart før kontraktsforhandlingene innledes (Fase I) og de problemstillinger som bør drøftes og reguleres i avtalen (Fase II).

Innholdsfortegnelse

Fase I: Før kontraktsforhandlingene innledes	4
1. Rammer og vilkår for utbyggingsavtaler i pbl §§ 64 og 64 a-c og forskrift om forbud mot sosial infrastruktur samt i pbl §§ 67, 67 a og 69	4
1.1 Overordnet forankring.....	4
1.2 Kunnskap om regelverket som fastsetter utbyggingsavtalenes innhold.....	4
1.3 Ansvar for korrekt saksbehandling.....	5
2. Rammer og vilkår i aktuelt plangrunnlag	5
2.1 Generelt.....	5
2.2 Arealplanen er vedtatt.....	5
2.3 Parallell plan- og avtaleprosess.....	6
2.4 Dispensasjon.....	7
2.5 Grunneier ønsker ikke plan/avtale.....	7
3. Forholdet til reglene om offentlige anskaffelser	7
4. Merverdiavgift	7
Fase II: Utbyggingsavtalen fremforhandles og utarbeides	9
1. Avtalens bakgrunn og formål	9
1.1 Bakgrunn.....	9
1.2 Formål.....	9
1.3 Avtalens parter.....	9
1.4 Definisjoner.....	9
1.5 Vedlegg til avtalen.....	9
2. Avtalens stedlige virkeområde	10
2.1 En eller flere eiendommer.....	10
2.2 Omfattes alle berørte eiendommer.....	10
2.3 En eller flere grunneiere ønsker ikke å inngå utbyggingsavtale.....	10
2.4 Redusert utbyggingspotensiale.....	10
3. Avtalens saklige område – fellesanlegg som omfattes	11
3.1 Veier m.v.....	11

3.2	Vann- og avløpsanlegg m.v.	11
3.3	Fjernvarme, avfallshåndtering, kabler for elektrisitet, tele, bredbånd, TV m.v.	11
3.4	Grønn infrastruktur.....	11
3.5	Infrastruktur utenfor planområdet.....	11
3.6	Ferdigstillelse av anlegg.....	12
4.	Organisering av gjennomføringen	12
4.1	Utgangspunkt.....	12
4.2	Bruk av prosjektgruppe	12
4.3	Opprettelse av selskap.....	13
5.	Finansiering og kostnadsfordeling	13
5.1	Kommunen finansierer/forskutterer anlegg/tiltak, grunneierne betaler anleggsbidrag.....	13
5.2	En eller flere grunneiere bekoster infrastrukturen.	13
5.3	Opprettelse av fond	13
5.4	Utbyggingsavtalen omfatter ikke samtlige grunneiere.....	13
5.5	Endret forutsetning for kostnadsfordeling.....	14
5.6	Forfall/oppgjørstidspunkt.	14
5.7	Refusjon.....	14
6.	Grunnavståelse/grunnerverv	14
6.1	Grunnavståelse.....	14
6.2	Grunnerverv fra tredjemann	14
6.3	Ekspropriasjon	15
7.	Gjennomføring	15
7.1	Hvem gjennomfører de aktuelle infrastrukturtiltakene?	15
7.2	Forholdet til regelverket om offentlige anskaffelser, jf Fase I, pkt. 3, ovenfor.....	15
7.3	Skatte- og avgiftsmessige konsekvenser, jf Fase I, pkt. 4, ovenfor.	15
7.4	Entrepriseform/entreprenør	15
7.5	Forholdet til (andre) offentlige myndigheter	15
7.6	Kommunens saksbehandling	16
8.	Ferdigstillelse – frist for gjennomføring (etter avtalen/etter rammetillatelsen)	16
8.1	Grunneier står for utførelsen.....	16
8.2	Kommunen står for utførelsen.....	16
8.3	Kommunen ferdigstiller ikke som avtalt.....	16
9.	Overtagelse, - drift og vedlikehold	17
9.1	Hvilke infrastrukturanlegg skal kommunen overta for drift og vedlikehold?	17
9.2	Hvilke infrastrukturanlegg skal grunneier drifte og vedlikeholde?	17
9.3	Driftsavtaler m.m.	17
10.	Transport av avtalen/salg av eiendom	17
10.1	Hvem kan transportere?.....	17
10.2	Salg av eiendom(mer) før infrastrukturanlegg er gjennomført.....	17
11.	Varighet	18
12.	Tinglysning og sikkerhetsstillelse	18
12.1	Tinglysning.....	18
12.2	Sikkerhetsstillelse.....	18
12.3	Aktuelle avtalepunkter:	19
13.	Forsikring	19
14.	Uforutsette forhold	19
14.1	Forurensning/kompliserte grunnforhold.....	19
14.2	Fortidsminner.....	19
14.3	Reguleringsendringer	19

14.4	Tidsfaktoren.....	20
14.5	Konkurs	20
14.6	Endrede forutsetninger	20
15.	Mislighold	20
15.1	Generelt	20
15.2	Aktuelle avtalepunkter:	21
16.	Tvister	21
16.1	Generelt	21
16.2	Avtalepunkter:	21
17.	Signatur. Kontaktpersoner	22
18.	Forbehold om godkjenning	22

Fase I: Før kontraktsforhandlingene innledes

For å unngå misforståelser, forsinkelser og feil, som i verste fall kan medføre at avtalen helt eller delvis kjennes ugyldig, er det viktig at partene setter seg grundig inn i gjeldende regelverk for utbyggingsavtaler og det plangrunnlag avtalen skal bygge på. Vi viser til veilederen.

Partene bør også gjøre seg kjent med reglene om opparbeidelsesplikt i pbl §§ 67, 67 a og 69, samt refusjonsreglene i kap. IX. Videre anbefales det at partene orienterer seg om forholdet mellom utbyggingsavtaler og reglene om offentlige anskaffelser, samt aktuelle bestemmelser om merverdiavgift. Nedenfor gis noen innspill om de nevnte forhold.

1. Rammer og vilkår for utbyggingsavtaler i pbl §§ 64 og 64 a-c og forskrift om forbud mot sosial infrastruktur samt i pbl §§ 67, 67 a og 69

1.1 Overordnet forankring

Det skal foreligge et kommunestyrevedtak som

- angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging og som
- synliggjør kommunens forventninger til avtalen,

før forhandlingene om utbyggingsavtalen starter opp, jf pbl § 64 a og før varsling om oppstart av avtaleforhandlinger, jf pbl § 64 c.

Viktig: Utbyggingsavtalen vil være ugyldig dersom den fremforhandles uten at det foreligger vedtak fattet av kommunestyre.

1.2 Kunnskap om regelverket som fastsetter utbyggingsavtalenes innhold

Partene må ha klart for seg hvilket innhold utbyggingsavtalen lovlig kan ha.

a) I hovedsak vil det ofte omfatte et eller flere av følgende tiltaksområder:

- Teknisk og grønn infrastruktur som følger av opparbeidelsesplikten i pbl § 67, § 67 a og § 69
- Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming
- Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Særlige forutsetninger om nødvendighet og forholdsmessighet må være tilstede, jf Veilederens s. 16.

Ofte vil avtalen regulere vilkår kommunen ellers ikke har hjemmel til å kreve i medhold av lov eller arealplan.

b) Avgrensning mot sosial infrastruktur, som ikke er tillatt, jf Veilederen side 16 og side 23.

Det vises til Veilederens side 16 og 23.

I tillegg nevnes noen praktiske spørsmål:

- Rekkfølgekrav vedrørende skoler, barnehager eller annen sosial infrastruktur kan ikke oppfylles ved at utbygger yter anlegget/tiltaket som gave/vederlagsfritt bidrag.
- Forskuttering eller utbygging i egen regi for utleie til det offentlige, antas å kunne avtales, forutsatt at det skjer på forretningsmessige vilkår, og ikke har elementer av økonomisk overføring til kommunen.
- Utbygger kan trolig bygge barnehage til privat formål og derved oppfylle rekkfølgebestemmelse, uten at dette inngår i utbyggingsavtalen.

c) Kravet om rimelighet og forholdsmessighet i det som avtales.

Utgangspunktet for de nye bestemmelsene i pbl kap XI-A er at avtalene kan være et viktig og velfungerende verktøy ved utbygging. Samtidig er det viktig å hindre bruk av press og urimelige avtaler, jf Veilederen s. 18 flg. I praksis er dette en vanskelig grensedracting og mange utbyggere opplever at de utsettes for press/ikke har noe reelt valg. Målet bør være at begge parter tilstreber en balansert avtale, som er både praktisk og økonomisk realiserbar.

1.3 Ansvar for korrekt saksbehandling

Kommunen har ansvar for å påse at saksbehandlingsreglene for utbyggingsavtaler blir fulgt.

2. Rammer og vilkår i aktuelt plangrunnlag

2.1 Generelt

Foruten rammer og vilkår som følger direkte av lov, vil den aktuelle plan som utbyggingsavtalen gjelder, også trekke opp rammer for innholdet.

Utbyggingsavtalen kan gjelde gjennomføring av kommunedelplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan med bestemmelser. Spørsmål om gjennomføring og finansiering av rekkfølgebestemmelser er ofte hovedtema, og da gjerne betingelser kommunen ikke har hjemmel i lov eller plan, til å kreve. Utbyggingsavtalen kan fremforhandles etter at planen er vedtatt eller parallelt med planprosessen. Planvedtaket må være fattet før *kommunen* kan inngå bindende avtale, men *utbygger* kan forplikte seg før plan er vedtatt. Dersom planen endres av kommunen etter at den private parten har bundet seg, vil vedkommende eventuelt kunne påberope seg bristende forutsetninger. Slik irregulær utvikling bør reguleres i avtalen, jf Fase II, pkt. 14.

2.2 Arealplanen er vedtatt

Forhandlingspartene vil ofte være andre personer enn de som var involvert i planprosessen. Det er derfor viktig at de som skal forhandle setter seg grundig inn i planen og planbestemmelsene, før forhandlingene innledes. For det tilfelle at bestemmelsene byr på tolkningstvil, kan svaret ligge i saksfremlegget til kommunestyret. Kommunens forhandlingsparter bør tidligst mulig i prosessen avklare omfang og kvalitetskrav til de tiltak som skal utføres med de respektive etater.

Eventuelle OPS-avtaler, intensjonsavtaler eller lignende, som kan få betydning for utbyggingsavtalen, bør partene også gjennomgå tidlig i prosessen.

2.3 Parallell plan- og avtaleprosess

a) Samordning

Når forhandlingene skal løpe parallelt med planarbeidet, bør prosessene samordnes, slik at plan med bestemmelser utformes og tilpasses de utfyllende bestemmelsene i utbyggingsavtalen – og omvendt.

Dette kan innebære at lovens rammer og vilkår for utbyggingsavtalers innhold, også kan bli retningsgivende for f.eks. rekkefølgekravene i planbestemmelsene. Planen og rekkefølgekravene kan tilpasses de foreliggende ressurser, slik at planen gjøres realiserbar i overskuelig fremtid. Dette kan illustreres ved følgende eksempler.

Eks. 1: Plassering av adkomst fra offentlig vei til et større utbyggingsområde/kvartal kan være avgjørende for hvorvidt utbygger kan gis pålegg om opparbeiding etter pbl § 67. Når vilkårene for veipålegg er til stede vil et krav om opparbeidelse av offentlig vei/gate kunne anses som et rimelig og forholdsmessig avtalevilkår, selv om den avtalte forpliktelsen skulle gå ut over begrensinger mht. størrelse i pbl § 67pbl.

Eks. 2: Gang-/sykkelvei plasseres langs offentlig vei/gate, slik at begge, helt eller delvis kan kreves opparbeidet i medhold av pbl § 67. Igjen kan et opparbeidelseskrav, også utover pbl § 67's grenser, anses rimelig og forholdsmessig.

Det presiseres at refusjonskrav ikke kan hjemles i utbyggingsavtalen. Det samme gjelder ekspropriasjon.

b) Samlet eller trinnvis gjennomføring

Ofte omfatter rekkefølgebestemmelsene tiltak utenfor det aktuelle byggeområdet utbyggingsavtalen gjelder. Med mindre rekkefølgekravene selv legger opp til en trinnvis gjennomføring, er forutsetningen at kravene skal oppfylles i sin helhet, til de angitte tidspunkter i byggeprosessen, f.eks. før brukstillatelse gis. Det er derfor viktig at det i rekkefølgebestemmelsen fremgår klart om gjennomføringen skal skje samlet eller trinnvis. Spørsmålet bør vurderes i lys av ønsket fremdrift og hva som fremstår som økonomisk realiserbart innenfor aktuell tidsramme.

2.4 Dispensasjon

Dersom planen ikke hjemler trinnvis gjennomføring, men partene ønsker å åpne for en delvis oppfyllelse av kravene gjennom utbyggingsavtalen, vil dette medføre behov for dispensasjon fra rekkefølgekravet, jf pbl § 7. Eventuell dispensasjon antas å være avhengig av at gjennomføringen av tiltaket er sikret på annen måte, f.eks. ved bankgaranti. Dispensasjon kan ikke gis gjennom utbyggingsavtalen.

2.5 Grunneier ønsker ikke plan/avtale

En eller flere grunneiere innenfor området ønsker ikke å innlede samarbeid om planarbeid/inngå utbyggingsavtale.

- Den/de aktuelle eiendom(mer) bør likevel inngå i reguleringsplanen, for å sikre en helhetlig plan og et mer likeartet grunnlag for senere fordeling av kostnader til infrastruktur.

3. Forholdet til reglene om offentlige anskaffelser

Utbyggingsavtalers forhold til regelverket om offentlige anskaffelser reiser en rekke kompliserte spørsmål. Hvorvidt en avtale regnes for å gjelde en anskaffelse eller ikke kan være meget viktig for partene, og bør derfor vurderes grundig.

Regelverket gjelder i utgangspunktet alle offentlige anskaffelser, herunder bygge- og anleggskontrakter. Det er imidlertid ikke avklart i hvilken utstrekning utbyggingsavtaler omfattes.

I dokument jnr. 05/3556-2, datert: 23.11.2005, uttaler Kommunal- og regionaldepartementet følgende:

”Etter departementets mening er ikke opparbeiding etter pbl. § 67 mv å anse som en offentlig anskaffelse. Departementet anser videre at avtaler som direkte erstatter vilkår om opparbeiding etter plan- og bygningsloven § 67 ikke omfattes av reglene om offentlige anskaffelser.”

Spørsmålet er nærmere drøftet i nevnte dokument og i Kommunal- og regionaldepartementets [rundskriv H-5/02](#), side 9, samt Forbruker- og administrasjonsdepartementets [veileder om offentlige anskaffelser](#) publisert 30. november 2006.

4. Merverdiavgift

Partenes valg bl.a. med hensyn til hvem som skal stå som tiltakshaver (byggherre) og overta drifts- og vedlikehold av anlegg, kan ha avgiftsmessige konsekvenser. Forutsatt at partene ønsker å innrette seg slik at mest mulig av initierte kostnader gir fradragsrett for inngående merverdiavgift, kan følgende hensyntas.

- Ved utbygging av veianlegg i tilknytning til utbyggingsområdet vil det foreligge fradragsrett for inngående mva på leverte tjenester dersom det foreligger vedtak om at det offentlig skal overta vedlikeholdsansvar for anlegget, jf forskrift om avgiftsfritak for offentlig veg (nr. 55 fra Finansdepartementet) til lov 19.06.1969 nr 66 om merverdiavgift.
- Ved utbygging av vann/avløpsanlegg vil det foreligge fradragsrett for inngående mva dersom anlegget er et offentlig anlegg. Dette innebærer at kommunen må stå som byggherre, der utbygger gir et såkalt anleggsbidrag til kommunen for utbygging av anlegget. Kommunen vil her ha fradragsrett på vanlig måte ettersom den har omsetning av en avgiftspliktig vann- og avløpstjeneste.
- Ved bygging av tekniske installasjoner samt andre anlegg som parkanlegg, idrettsanlegg etc. har kommunen rett til kompensasjon for merverdiavgiften iht lov 12.12.2003 nr 108 om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner, fylkeskommuner mv.. Det er her et vilkår at kommunen står som byggherre, eier og driver av anlegg/bygg samt at dette ikke leies ut. Ved delvis utleie, for eksempel halvparten av tiden, gis forholdsmessig kompensasjon.

Dette er nevnt kun for å minne partene om at valg som gjøres i utbyggingsavtalen vil ha avgiftsmessige konsekvenser som bør avklares på forhånd.

Fase II: Utbyggingsavtalen fremforhandles og utarbeides

I det følgende gjennomgås forhold/problemstillinger som kan/bør reguleres i utbyggingsavtalen. Noen spørsmål blir nærmere kommentert, andre blir nevnt mer stikkordsmessig, som en påminnelse.

1. Avtalens bakgrunn og formål

1.1 Bakgrunn

Avtalen bør innledes med en klargjøring av bakgrunnen for partenes ønske om/behov for å inngå kontrakt. Det kan dreie seg om ulike infrastrukturtiltak i nye utbyggingsområder, transformasjonsområder, kvartalsutvikling, bevaringsområder, bolig- og næringspolitiske mål osv. Det bør vises til den arealplan avtalen bygger på og eventuelle intensjonsavtaler, OPS-avtaler e.l., som bør følge som vedlegg til utbyggingsavtalen.

1.2 Formål

Formålet med utbyggingsavtaler kan variere sterkt. De sentrale tema vil imidlertid oftest være ulike spørsmål knyttet til finansiering og realisering av rekkefølgebestemte krav om teknisk og grønn infrastruktur. Formålene kan eksempelvis være å

- tilrettelegge for et kommunalt-privat samarbeid for en helhetlig utvikling/utbygging
- fastslå hvem som skal ha ansvar for å gjennomføre og bekoste rekkefølgebestemte tiltak
- fastslå hvordan arbeidet skal organiseres
- fastslå om utbyggingen skal skje trinnvis (feltvis) eller samlet
- regulere spørsmålene i en felles, overordnet avtale for samtlige grunneiere, hvor det er flere, og/eller supplere denne med individuelle avtaler

1.3 Avtalens parter

Avtalens parter vil være kommunen og en eller flere grunneiere/utbyggere. Den/de som inngår avtalen på kommunens vegne må ha nødvendig kompetanse i henhold til delegasjonsvedtak. Dersom den private part er et selskap, må det avklares at den som undertegner avtalen kan forplikte selskapet, jf firmaattest eller fullmakt, jf pkt. 17.

Partenes navn, organisasjonsnr, kontaktperson, adresse, telefonnummer m.m. bør inntas i avtalen.

1.4 Definisjoner

Det kan være viktig å definere enkelte begrep som benyttes i avtalen, og som det er spesielt viktig å partene har en felles fortolkning av.

1.5 Vedlegg til avtalen

Relevante dokumenter det vises til i avtalen bør vedlegges, eksempelvis:

- arealplan med bestemmelser
- eventuelle tillatelser/dispensasjoner
- tekniske kart/VA-ledninger
- underliggende intensjonsavtaler, kjøps- eller opsjonsavtaler e.l.
- firmaattester osv

2. Avtalens stedlige virkeområde

2.1 En eller flere eiendommer

Avtalens stedlige virkeområde kan være en enkelt eiendom, et enkelt felt blant flere innenfor en arealplan, hele planområdet med flere eiendommer osv. Det kan være hensiktsmessig å angi de aktuelle gnr/bnr eventuelt feltbenevnelsen fra underliggende arealplan.

2.2 Omfattes alle berørte eiendommer

Det bør fremgå om alle grunneierne innenfor avtalens virkeområde er avtaleparter eller forutsettes å inngå tilsvarende avtaler.

2.3 En eller flere grunneiere ønsker ikke å inngå utbyggingsavtale.

Hvis ikke denne problemstillingen reguleres i avtalen, kan resultatet bli at den grunneier som har behov for å gjennomføre sitt prosjekt først, må bære kostnadene for infrastrukturen, uten bidrag fra andre som også har nytte av infrastrukturen.

En grunneier kan f.eks. sette som vilkår for å forplikte seg etter avtalen at de øvrige grunneiere påtar seg tilsvarende forpliktelser. Det vil imidlertid lett medføre at rekkefølgekravene ikke blir oppfylt innen overskuelig tid.

Som nevnt ovenfor er delvis oppfyllelse av rekkefølgekrav i utgangspunktet ikke tillatt. Byggetillatelse/brukstillatelse skal ikke gis før kravet er oppfylt, eller det er gitt dispensasjon fra rekkefølgekravet.

Utbyggingsavtalen bør utformes slik at den grunneier som bekoster infrastrukturen, beholder den mulighet han eventuelt måtte ha etter pbl kap IX til å kreve refusjon. Det kan sikre en viss, om ikke full, fordeling av opparbeidelseskostnadene. Dette forutsetter at lovens vilkår for refusjon foreligger, herunder at prosesskravene i loven er oppfylt. Rett til å kreve refusjon fra andre grunneiere kan ikke etableres eller fjernes gjennom utbyggingsavtale.

2.4 Redusert utbyggingspotensiale.

Utbyggingspotensialet kan av flere grunner bli redusert både før utbyggingsavtalen signeres og før den blir gjennomført. Avtalen bør ha bestemmelser om

- reforhandling

- omfordeling av kostnadene
- oppsigelsesrett e.l.

for å ivareta slik uforutsett utvikling, jf pkt. 14 og 15.

3. Avtalens saklige område – fellesanlegg som omfattes

Avtalen bør gi en presis beskrivelse av den infrastruktur som skal opparbeides, hvilken standard som kreves, hvem som skal utføre og bekoste det enkelte anlegg og når det må være ferdigstilt. Krav til standard vil for veier og VA-anlegg være avhengig av kommunens normer og har sammenheng med kommunens plikt til å overta anleggene, samt til drift og vedlikehold, jf pbl § 67 nr 4, jf pkt. 3.6 nedenfor.

Det er viktig at disse spørsmål ses i lys av regelverket for offentlige anskaffelser, eventuelt også regler om merverdiavgift, jf Fase I, pkt. 3 og 4 ovenfor.

3.1 Veier m.v.

- Offentlig vei med fortau, rundkjøring, bro m.v.
- Offentlig gang-/sykkelvei, gangbro m.v.
- Offentlig torg, plass m.v.
- Private kjøreveier
- Private gangveier, skiløyper og turveier – eventuell tilgjengelighet for allmennheten bør sikres ved tinglyst erklæring. Driftsavtaler som forplikter senere kjøpere av eiendommen kan ikke inngå jf. brev fra Kommunal- og regionaldepartementet datert [09.01.07](#).

3.2 Vann- og avløpsanlegg m.v.

- Interne VA-anlegg
- Eksterne VA-anlegg – offentlige eller private
- Dimensjonering, (har betydning for hva kommunen kan gi pålegg om i medhold av pbl § 67), trasévalg m.v.
- Hvem innhenter tillatelse fra annen grunneier?
- Skal grunneierne betale tilknytningsavgift helt eller delvis, dersom de dekker anleggskostnadene?

3.3 Fjernvarme, avfallshåndtering, kabler for elektrisitet, tele, bredbånd, TV m.v.

3.4 Grønn infrastruktur

3.5 Infrastruktur utenfor planområdet

Rekkefølgebestemmelsen kan inneholde krav om opparbeidelse av infrastruktur også utenfor planområdet, f.eks. offentlig vei. Dette kan reguleres nærmere i utbyggingsavtalen, men partene bør være særlig oppmerksom på følgende:

- sikre eventuell refusjonsadgang etter pbl kap IX
- kravet om forholdsmessighet og rimelighet i avtalen

3.6 Ferdigstillelse av anlegg

Tiltaket kan være ferdigstilt, men ikke godkjent for overtagelse av kommunen, jf pbl § 67 nr 4, og det kan bli spørsmål om brukstillatelse kan gis.

Det kan være nyttig å presisere nærmere når et anlegg er ”ferdigstilt”, som vilkår for å få brukstillatelse, for å hindre at fagetaten ikke ønsker overtagelse for offentlig drift og vedlikehold, f.eks. pga anførte mangler, uenighet om standard, ikke fullført anlegg, fortsatt byggevirksomhet i området med fare for skade på anlegget m.v.

Avtalen bør fastslå at tiltaket er ferdigstilt når det oppfyller kommunens normer for vei, vann og avløpsanlegg eller for øvrig er utført i samsvar med den standard som følger av avtalen.

I visse tilfeller vil ikke dette være tilstrekkelig til å løse problemet, f.eks. hvor vegmyndighetene ikke vil overta før all anleggstrafikk i området er opphørt. Avtalen kan derfor ha bestemmelser som viser til muligheten for midlertidig brukstillatelse etter pbl § 99 nr. 2, i slike tilfeller, forutsatt at vilkårene for øvrig er til stede, herunder at bruken ikke vil medføre fare eller vesentlig ulempe. Det er imidlertid viktig å merke seg at kommunen ikke kan forhåndsbinde seg til å gi midlertidig brukstillatelse, men avtalen kan peke på momenter som vil kunne legges til grunn for vurderingen etter pbl § 99 nr. 2.

4. Organisering av gjennomføringen

Valg av ”modell” vil bl.a. avhenge av hvorvidt det er en eller flere grunneiere/utbyggere involvert, hvor sterkt kommunen ønsker å involvere seg økonomisk og/eller faktisk, hvor stort virkeområde og hvor omfattende og kompleks infrastruktur det er tale om osv. Valg av gjennomføringsmodell vil også kunne få skatte- og avgiftsmessige konsekvenser, jf Fase I, pkt. 4.

4.1 Utgangspunkt

De enkleste ”modellene” vil være at kommunen selv eller en utbygger utfører arbeidene, eller deler tiltakene mellom seg.

4.2 Bruk av prosjektgruppe

Omfatter avtalen flere eiendommer med forskjellige grunneiere kan det være hensiktsmessig å etablere en prosjektgruppe, med representanter fra kommunen (gjærne fra alle de berørte tekniske etater) og de aktuelle grunneierne. Gruppen bør bl.a. ha ansvar for å koordinere nødvendige søknader om offentlige tillatelser, uttalelser fra berørte offentlige etater, sikre informasjon mellom partene, problemavklaring i gjennomføringsfasen osv.

Prosjektgruppens sammensetning, beslutningsmyndighet, voteringsregler, fordeling av administrasjonskostnader m.v. kan reguleres i avtalen.

Avtalen kan også ha bestemmelser om at kommunen skal ha ansvar for å koordinere alle uttale- eller beslutningsberettigede etater, slik at nødvendig medvirkning og fremdrift ivaretas. Det bør imidlertid være klart for alle involverte at kommunens representant(er) i en prosjektgruppe ikke kan binde opp kommunens beslutninger som myndighet mht. offentlige tillatelser.

4.3 Opprettelse av selskap

Ved store og komplekse utbyggingstiltak som omfatter flere grunneiere, kan det være mest hensiktsmessig at grunneierne stifter et felleseid aksjeselskap eller annet selskap, for å bygge den aktuelle infrastrukturen. Alternativt kan kommunen opprette et kommunalt foretak for å forestå utbyggingen. Hvis det er flere kommuner inne i bildet, er det naturlig å velge et interkommunalt selskap (IKS).

5. Finansiering og kostnadsfordeling

5.1 Kommunen finansierer/forskutterer anlegg/tiltak, grunneierne betaler anleggsbidrag.

- Kostnadsoverslag må utarbeides for de aktuelle arbeidene.
- Fordeling av kostnadene på de enkelte grunneiere/bidragstakere.
- Regulering av anleggsbidraget (f.eks. i henhold til SSBs byggekostnadsindeks).
- Sikkerhetsstillelse for fremtidige anleggsbidrag.
- Skal kommunen bidra økonomisk selv om den ikke er grunneier og i tilfelle med hvor stor andel?
- Kommunen er grunneier og de kommunale eiendommen(e) får nytte av infrastrukturen. Skal kommunen bidra som de øvrige grunneierne?
- Skal kommunen ha tilbakebetalingsplikt hvis tiltaket ikke blir gjennomført som forutsatt i avtalen?
- Informasjon om/forholdet til kommunale gebyrer og avgifter

5.2 En eller flere grunneiere bekoster infrastrukturen.

- Hvordan skal kostnadene fordeles mellom de private (jf også pkt. 5.4), eventuelt mellom de private og kommunen?
- Det bør ikke være avgjørende for den enkelte grunneiers kostnadsandel, hvorvidt han velger å benytte det samlede utbyggingspotensialet

5.3 Opprettelse av fond

Det kan opprettes et fond til gjennomføring av infrastruktur innenfor/i tilknytning til et større utbyggingsområde. Avtalen kan ha bestemmelser om deltagelse, organisering, ledelse, bidragsplikt og beregning av bidrag m.m.

5.4 Utbyggingsavtalen omfatter ikke samtlige grunneiere.

Hvis ikke samtlige grunneiere som har nytte av infrastrukturen, er parter i avtalen, men kan være refusjonspliktig etter pbl, bør eventuell refusjonsrett beholdes, og den bør opplyses om dette i avtalen.

Merk at retten til å kreve refusjon bortfaller dersom tiltaket påbegynnes før materialet etter pbl § 52 (planer på kart og kostnadsoverslag) er godkjent av kommunen, med mindre annet blir bestemt av kommunen, jf pbl § 54.

5.5 Endret forutsetning for kostnadsfordeling

F.eks. endret regulering som reduserer utbyggingspotensialet.

Avtalen bør regulere muligheter for omfordeling av kostnadene, eventuelt grunnlag for å si opp avtalen, helt eller delvis.

5.6 Forfall/oppgjørstidspunkt.

Anleggsbidrag forfaller til betaling ved

- rammetillatelse eller annet tidspunkt partene enes om.

Ved trinnvis utbygging er forfall ved

- rammetillatelse for det enkelte trinn, eller annet tidspunkt partene enes om.

5.7 Refusjon

Det har vært vanlig at utbyggingsavtaler har hatt til hensikt å unngå refusjon etter pbl kap IX. Dersom det ikke lykkes å oppnå en rimelig kostnadsfordeling mellom de som har nytte av infrastrukturen gjennom utbyggingsavtalen, bør den ikke hindre rett til å kreve refusjon etter pbl. Refusjonsmuligheten kan være avgjørende for at avtalen skal fremstå som balansert.

Merk at retten til å kreve refusjon bortfaller dersom tiltaket påbegynnes før materialet etter pbl § 52 (planer på kart og kostnadsoverslag) er godkjent av kommunen, med mindre annet blir bestemt av kommunen, jf pbl § 54.

6. Grunnavståelse/grunnerverv

6.1 Grunnavståelse

- Skal grunneier inklusive kommunen, hvis den er grunneier, avstå grunn til infrastruktur vederlagsfritt? – se pbl § 67 nr 4.
- Hvordan skal grunnavståelse i ulikt omfang fra de aktuelle grunneiere, hensyntas ved kostnadsfordelingen?

6.2 Grunnerverv fra tredjemann

- Hvem skal ha ansvar for å forhandle om kjøp av eller bruksrett til nødvendig areal, og hvem skal dekke kostnadene?
- Hvem skal besørge samt dekke kostnadene til fradeling, oppmåling og overskjøting?

6.3 Ekspropriasjon

Grunneier har, på nærmere lovfestede vilkår, rett til ekspropriasjon til adkomst, avløpsanlegg, fellesareal, samt parkbelte i industriområde, jf pbl § 38 og § 67, samt § 63 nr 3, med samtykke fra kommunestyret. Kommunen kan ikke avtalefeste en plikt til å gi samtykke om ekspropriasjon eller forhåndstiltredelse av grunnen, men partene bør drøfte følgende spørsmål:

- Hvem skal gjennomføre ekspropriasjon til nevnte formål og dekke kostnadene, grunneier eller kommunen?
- Hvis grunneier skal ekspropriere, vil det være påregnelig at kommunestyret gir sitt samtykke og anbefaler forhåndstiltredelse av grunnen, om nødvendig?

Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, bortfaller dersom kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon ikke er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort, jf pbl § 31 nr 2, 1. ledd.

- Hvordan forholder partene seg hvis reguleringsplanen er/blir eldre enn 10 år?

7. Gjennomføring

7.1 Hvem gjennomfører de aktuelle infrastrukturtiltakene?

- kommunen
- kommunalt foretak
- en eller flere grunneiere
- et "felleseid" privat foretak, jf pkt. 3 ovenfor.

7.2 Forholdet til regelverket om offentlige anskaffelser, jf Fase I, pkt. 3, ovenfor.

7.3 Skatte- og avgiftsmessige konsekvenser, jf Fase I, pkt. 4, ovenfor.

7.4 Entrepriseform/entreprenør

Valg av entrepriseform og/eller entreprenør kan være et tema i utbyggingsavtalen.

Det kan være aktuelt å regulere forholdet til norsk lovgivning og/eller Norsk Standard, spesielt dersom utbyggingsavtalen innebærer leveranse av bygg eller anlegg til det offentlige. Kravspesifikasjon og entrepriserettslige bestemmelser kan f.eks. reguleres i en tilleggsavtale eller i et vedlegg til utbyggingsavtalen.

7.5 Forholdet til (andre) offentlige myndigheter

Partene bør drøfte og eventuelt regulere hvordan nødvendige uttalelser/tillatelser fra andre offentlige etater mest hensiktsmessig kan innhentes. Dette kan eksempelvis være;

- Konesjonsmyndigheter
- Antikvariske myndigheter
- Forurensningsmyndigheter

- Veimyndigheter
- Andre spesielle forvaltningsorganer

7.6 Kommunens saksbehandling

For å oppnå god fremdrift og forutsigbarhet kan avtalen f.eks. inneholde forutsetninger om

- nært samarbeid mellom kommunen og grunneier i utarbeidelsen av plan eller byggesøknad,
- kommunal avklaring i forhold til overordnet myndighet dersom nødvendig, tidlig under saksbehandlingen.

8. Ferdigstillelse – frist for gjennomføring (etter avtalen/etter rammetillatelsen)

8.1 Grunneier står for utførelsen

Det naturlige kan da være at arbeidene skal være ferdigstilt:

- før brukstillatelse gis
- ved trinnvis utbygging bør det reguleres hva som skal være ferdigstilt i forhold til de ulike utbyggingstrinn, før brukstillatelse gis

Det kan søkes dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen med hensyn til tidspunkt for ferdigstillelse, jf pbl § 7. Dispensasjon kan ikke gis ved avtale, men spørsmålet er praktisk. Hvis kommunen innvilger en etterfølgende dispensasjonssøknad kan det knyttes vilkår til vedtaket, f.eks. ny ferdigstillelsesfrist og bankgaranti som sikrer kostnadene for å fullføre gjenstående arbeider.

8.2 Kommunen står for utførelsen

Utgangspunktet synes her å være at:

- kommunen forplikter seg til å ferdigstille aktuell infrastruktur, i takt med utbyggingen av de eiendommer infrastrukturen skal betjene.

8.3 Kommunen ferdigstiller ikke som avtalt

En slik situasjon kan fort bli vanskelig, og partene bør derfor i forkant ha diskutert problemstillingen. I den diskusjonen kan bl.a. følgende spørsmål stilles:

- Dersom det blir aktuelt med midlertidige løsninger inntil kommunen har fullført – hvem skal dekke merkostnadene?
- Skal grunneier kunne forskuttere og utføre arbeidene for kommunen?
- Hvis kommunens ferdigstillelse er forsinket slik at brukstillatelse ikke kan gis uten at det først søkes om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen, hvem bærer kostnadene ved utarbeidelse av dispensasjonssøknaden og konsekvensene av at innflytting blir forsinket?
 - Det synes nærliggende å anta at kommunens forsinkelse vil kunne spille inn ved vurdering av om det bør gis dispensasjon. Kommunen

kan imidlertid uansett ikke forhåndsforplikte seg til å gi dispensasjon. Av hensyn til øvrige involverte bør det stilles garanti for at arbeidene kan og vil bli utført..

- Konsekvensene av en slik situasjon bør reguleres i utbyggingsavtalens punkt om partenes misligholdsansvar, jf pkt. 15 nedenfor.

9. Overtagelse, - drift og vedlikehold

9.1 Hvilke infrastrukturanlegg skal kommunen overta for drift og vedlikehold?

I tillegg til å avtalefeste hvilke tiltak som skal overtas for drift og vedlikehold, kan det reguleres hvilke:

- vilkår som gjelder for overtagelse, samt
- hvem som skal dekke fradelings- og overskjøtingskostnadene.

9.2 Hvilke infrastrukturanlegg skal grunneier drifte og vedlikeholde?

Dersom grunneier skal drifte og vedlikeholde infrastrukturanlegg, bør følgende vurderes:

- Etablering av Velforening til å forestå drift og vedlikehold.
- Tinglysning av erklæring om allmennhetens eventuelle rett til å bruke privat gangvei, plass eller lignende.

9.3 Driftsavtaler m.m.

Eventuelle driftsavtaler/samarbeidsavtaler bør inngås utenom utbyggingsavtalen, jf pkt. 11.

Utbyggingsavtale kan i utgangspunktet ikke direkte eller indirekte legge økonomiske forpliktelser på tredjeparter (fremtidige kjøpere av bolig/hytte), jf. [brev](#) fra Kommunal- og regionaldepartementet datert 09.01.07.

10. Transport av avtalen/salg av eiendom

Som transport kan også regnes salg av kontrollerende aksjonærs aksjer, skifte av selskapets deltakere eller selskapsform.

10.1 Hvem kan transportere?

Skal en eller begge parter kunne transportere sine rettigheter og plikter etter avtalen?

I så fall bør det vurderes om det skal oppstilles:

- Krav om samtykke fra den annen part.
- Krav om saklig grunn for å nekte samtykke.

10.2 Salg av eiendom(mer) før infrastrukturanlegg er gjennomført

I så fall bør det vurderes om det skal oppstilles:

- Krav om samtykke fra kommunen og eventuelt annen grunneier som er avtalepart
- Krav om saklig grunn for å nekte samtykke
- Grunneier som selger sin eiendom, aksjer e.l., kan forplikte seg til å innarbeide bestemmelsene om gjennomføring av infrastruktur fra utbyggingsavtalen til salgsavtalen, jf pkt. 12 om tinglysning.

11. Varighet

Avtalen løper frem til alle anlegg beskrevet i pkt. 3 er fullført og alle anleggsbidrag er betalt, jf dog pkt. 14.

Eventuelle spørsmål om drift og vedlikehold eller annet løpende samarbeid bør reguleres i separate avtaler.

12. Tinglysning og sikkerhetsstillelse

12.1 Tinglysning

Tinglysning vil ikke i seg selv medføre andre rettigheter og forpliktelser mellom partene enn det som er avtalt i utbyggingsavtalen. Tinglysning vil imidlertid kunne være nødvendig ved for eksempel etablering av bruksrettigheter eller rådighetsinnskrenkninger til fordel for kommunen eller allmennheten. Tinglysning vil også kunne ha betydning for å hindre konkurrerende rettsstiftelser i grunneiers eiendom i strid med utbyggingsavtalen. Det samme gjelder i forhold til eventuell finansiering samt ved konkurs hos grunneier/utbygger.

Hvorvidt tinglysning er nødvendig eller hensiktsmessig må vurderes konkret for den enkelte utbyggingsavtale, jf også det forhold at utbyggingsavtalen etter pbl § 64c skal kunngjøres etter at den er inngått. Det vil normalt være å anbefale at utbyggingsavtalen gir kommunen (den part som ikke har grunnbokshjemmel til eiendommen), *rett* til å kreve tinglysning på nærmere angitte vilkår. Dette kan gjelde tinglysning av utbyggingsavtalen (eventuelt et ekstrakt av denne) og/eller servitutter, urådighetserklæring m.v.

Dersom utbyggingsavtalen inngås med andre enn den som har formell grunnbokshjemmel til eiendommen, vil tinglysning normalt forutsette enten samtykke fra hjemmelshaver eller at grunneier/utbygger har tinglyst fullmakt (generalfullmakt) til selv å opptre som hjemmelhaver.

12.2 Sikkerhetsstillelse

- Det kan være aktuelt at avtalen pålegger private utbygger å stille sikkerhet for oppfyllelse av sentrale plikter, for eksempel gjennom bankgaranti.

- Dette vil dog som oftest ikke være nødvendig, siden kommunen kan sikre opparbeiding av tiltak gjennom å holde tilbake ferdigattest og/eller ved pålegg og forelegg/tvangsmulkt.

12.3 Aktuelle avtalepunkter:

- Rett til tinglysing av eventuelle bruksrettigheter, andre servitutter eller urådighetserklæring
- Rett til å kreve tinglysing av utbyggingsavtalen (ekstrakt). Plikt til nødvendig medvirkning fra grunneier/utbygger og hjemmelshaver
- Regulering av partenes kostnadsansvar for tinglysingen
- Ved tinglysing av midlertidige heftelser; regulere plikt til å medvirke til senere sletting av tinglyste dokumenter i grunnboken samt tidspunkt for dette

13. Forsikring

Partene bør vurdere spørsmål om forsikringsplikt for grunneier/utbygger. Forsikring av byggeprosjektet vil normalt være nødvendig del av utbyggers finansiering, men det kan være grunn til å avtale tilsvarende forsikringsplikt også vis a vis kommunen. Forsikring kan eksempelvis være viktig dersom prosjektet hindres eller forsinkes pga vesentlig naturskade m.v. og grunneier/utbygger har begrensede økonomiske ressurser.

14. Uforutsette forhold

14.1 Forurensning/kompliserte grunnforhold

Det sentrale her vil være å innta bestemmelser som klargjør hvem som har risikoen for dette, eventuelt hvordan risikoen skal fordeles. Kommunen kan ikke ved avtale fraskrive seg ansvar etter pbl § 68.

14.2 Fortidsminner

Dersom det i planprosessen er registrert fortidsminner, og/eller avdekket større eller mindre sannsynlighet for at slike finnes innenfor planområdet, kan man regulere kostnadsfordelingen ved de nærmere undersøkelser, samt at eventuelle forsinkelser som følge av dette ikke anses som mislighold.

14.3 Reguleringsendringer

Reguleringsendringer vil kunne forrykke balansen i utbyggingsavtalen, og en bør derfor i forbindelse med inngåelse av avtalen så langt det er mulig, vurdere om og eventuelt hvilke endringer som kan finne sted. Særlig gjelder dette dersom antatt gjennomføringsperiode er lang, prosjektet er omfattende, og/eller omstridt, i kombinasjon med nært forestående kommunevalg.

Kommunen ikke kan binde sin fremtidige reguleringsmyndighet gjennom inngåelse av en utbyggingsavtale. Det vil derfor være vanskelig å avtaleregulere dette, utover at reguleringsendring kan gi grunnlag for reforhandling av utbyggingsavtalen, eventuelt mislighetsbeføyelser, jf nedenfor i pkt 15.

14.4 Tidsfaktoren

Forsinkelser er i seg selv praktiske eksempler på uforutsette forhold, som kan få stor betydning for gjennomføringen av avtalen, og som derfor bør reguleres. Det kan eksempelvis dreie seg om forsinkelser i forbindelse med:

- Reguleringsplan
- Konesjon
- Byggetillatelse
- Finansiering m.m.

14.5 Konkurs

Avtalen bør inneholde bestemmelser som regulerer eventuelt insolvens/konkurs hos grunneier/utbygger.

14.6 Endrede forutsetninger

I tillegg til de ovennevnte punkter, vil eventuell svikt eller endring i markedet kunne være relevant å avtaleregulere. For eksempel kan frister for gjennomføring aksepteres utvidet, dersom det markedsmessig vil være uheldig å gjennomføre det aktuelle tiltak på det avtalte tidspunkt. Det kan være vanskelig å forutse hvordan man konkret skal møte sviktende forutsetninger for avtalen. Avtalen bør imidlertid åpne for reforhandling når/hvis slike omstendigheter inntreffer.

15. Mislighold

15.1 Generelt

De vanlige misligholdssanksjonene fra rent kommersielle avtaler, passer ikke like godt på offentlige/private utbyggingsavtaler, hvor det ofte heller er snakk om bristende forutsetninger enn mislighold, jf pkt. 14. I utbyggingsavtaler vil det derfor i større grad være behov for at partene forsøker å finne midler til å komme videre i prosessen, hvor man i hht en kommersiell avtale f.eks. ville hevet kontrakten. Et aktuelt alternativ er bruk av oppmann, for å få en rask og fleksibel løsning på konflikten, jf pkt. 16. Ordningen behøver ikke gjøres bindende, dvs at saken eventuelt kan bringes inn for domstolene i etterkant. Partene bør imidlertid også vurdere i hvilken utstrekning de tradisjonelle misligholdsbeføyelser passer og bør reguleres i avtalen.

Bestemmelsene i utbyggingsavtalen bør gjennomgående utformes på en måte som gjør det enkelt å konstatere om partenes forpliktelser er oppfylt eller ikke. Dette gjelder både i forhold til om ytelsen er mangelfull og om det foreligger forsinkelse, jf for eksempel avtalens bestemmelser om vilkår for overtakelse.

Det er normalt ikke nødvendig å avtale en generell definisjon av hva som er mislighold. Konsekvensene av ulike typer mislighold bør imidlertid reguleres, jf over i pkt 14.

Videre kan det avtales en (ikke uttømmende) definisjon av hva som vil være vesentlig mislighold, samt den praktiske gjennomføring av en heving av avtalen. Heving av avtalen vil imidlertid i mange tilfeller være et vanskelig grunnet avtaleforholdets art og parter.

Eventuell dagmulkt samt partenes erstatningsansvar bør undergis særskilt regulering

15.2 Aktuelle avtalepunkter:

Forslag til spørsmål/tema som bør drøftes når denne del av utbyggingsavtalen skal lages:

- Skille ordinært mislighold fra vesentlig / kvalifisert mislighold
- Regulere sanksjoner mot mislighold, differensiere i forhold til hvilke forpliktelser som er overtrådt
- Regulere prosedyreregler ved mislighold. Fastsettelse av tilleggsfrist for riktig oppfyllelse. Utvidede sanksjoner ved fortsatt mislighold
- Krav om oppfyllelse
- Dagmulkt ved forsinkelse: Regulering av vilkår, dagmulktsats og øvre beløpsgrense
- Erstatning: Regulering av forholdet til dagmulkt. Regulering av ansvarsgrunnlag (objektivt ansvar eller uaktsomhetsansvar) og hvilke typer tap som kan kreves erstattet. Eventuelle ansvarsbegrensninger
- Andre misligholdsbeføyelser
- Rett til heving ved vesentlig mislighold. Angivelse av eksempler på vesentlig mislighold (ikke uttømmende)
- Særlig regulering mht insolvens / konkurs hos grunneier eller utbygger
- Prosedyreregler for heving. Forhåndsvarsel og tilleggsfrist før heving kan skje
- Regulere de praktiske konsekvenser av heving. Nødvendig i forhold til både fremtidige og allerede presterte ytelser.
- Skal heving av utbyggingsavtalen innebære at prosjektet ikke tillates gjennomført? Særlig behov for regulering av hva partene skal foreta seg dersom utbyggingsavtalen heves etter at bygging eller annen opparbeidelse av eiendommen er igangsatt. Rett til heving fra kommunens side kan kombineres med plikt for grunneier/utbygger til å fullføre eller tilbakeføre hele eller deler av utbyggingsprosjektet

16. Tvister

16.1 Generelt

Utbyggingsavtalen bør inneholde en tvisteløsningsklausul hvor det tas utgangspunkt i en forhandlingsprosedyre dersom tvist oppstår. Dersom partene er enige om en oppmannsordning, bør avtalen regulere hvordan denne oppnevnes, hvordan kostnadene skal dekkes og om det skal være anledning til å bringe oppmannsavgjørelsen inn for retten m.m. Videre bør partene ta stilling til om rettstvister skal avgjøres ved voldgift eller ordinær domstolsbehandling.

16.2 Avtalepunkter:

- Forhandlingsprosedyre dersom tvist oppstår. Fri rett for partene til å avbryte forhandlingene
- Klausul om voldgift eller ordinær domstolsbehandling
- Vernetingsregler (kommunens/eiendommens verneting)

17. Signatur. Kontaktpersoner

Avtalen bør angi hvem som har signaturrett på vegne av grunneier/utbyggerselskapet. Oppdatert firmaattest inntas som vedlegg. Det kan videre være hensiktsmessig med å regulere hvordan og mellom hvilke personer kontakten mellom partene skal foregå i avtalens gjennomføringsfaser.

18. Forbehold om godkjenning

- Kommunestyret
- Eventuelt grunneiers styre