



Veileder til byggblankett for utbyggingsavtale

BYGGBLANKETT 8447

Utbyggingsavtale mellom kommune og utbygger om
utbygging til gjennomføring av en arealplan

Forord

Denne veilederen er utarbeidet på oppdrag fra KS (Kommunesektorens organisasjon) og er knyttet til praktisk bruk av ny byggblankett for utbyggingsavtale i regi av Byggblankett Norge. Byggblanketten er utarbeidet med bred deltagelse fra kommuner, departement, interesseorganisasjoner og advokatfirma.

Byggblanketten er interaktiv og-, elektronisk (byggblankett 8447) og inkluderer regulering av tre momsmodeller. Den er ment å være et hjelpemiddel for kommuner og utbyggere i forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtaler. Byggblanketten forutsetter at forhandlinger mellom kommunen og utbygger skjer etter gjeldende regelverk, og gir veiledning og struktur for spørsmål som bør tenkes gjennom i forhandlingene. Den gir også kvalitetsikrede standardtekster som er relevante i mange utbyggingsavtaler.

Det følger både av kommuneloven og plan- og bygningsloven at kommuner har som ansvar og oppgave å drive samfunnsutvikling. Brukt på en riktig måte kan utbyggingsavtaler være et viktig virkemiddel i kommunenes utbyggingspolitikk, og bidra til at ønsket utbygging i kommunen blir gjennomført i samsvar med kommunens mål for samfunnsutviklingen.

I denne veilederen til byggblanketten er det lagt vekt på hvordan utbyggingsavtaler kan være et godt virkemiddel for kommunene i utbyggingspolitikken, og hvordan byggblanketten kan brukes i praksis. Den beskriver videre forhold som kommuner bør være særlig oppmerksomme på ved bruk av blanketten

Veilederen er bygget opp med et innledende kapittel om utbyggingsavtale som virkemiddel i den kommunale utbyggingspolitikken, kort om gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven, og plan- og avtaleprosessen. Videre gis det en oversikt over byggblankettens hovedinnhold og struktur, samt en nærmere beskrivelse av momsmodeller. Den praktiske bruken av byggblanketten er illustrert gjennom to eksempler henholdsvis i form av en enkeltutbygging og i form av en utbygging som inngår i et sammenhengende utbyggingsområde. I et vedlegg til veilederen er det gitt en utdypende gjennomgang om merverdiavgift på infrastrukturtiltak kommunen skal bli eier av.

Standard Norge har opplyst at utviklingen av blanketten for utbyggingsavtale har vært et nybrottsarbeid både faglig og teknisk. Det legges opp til å evaluere bruken etter relativt kort tid, og at brukere vil bli invitert til å være med å utvikle produktet videre. Dersom det er behov for en rask revisjon vil Standard Norge legge til rette for det. I arbeidet med denne veilederen er det laget eksempler med et utkast til blankett.

Veilederen er utarbeidet i et samarbeid mellom Asplan Viak ved seniorplanlegger og fagansvarlig utbyggingsavtaler Allan Hjorth Jørgensen og seniorplanlegger Erik Plathe, og advokatfirmaet CMS Kluge ved advokat/partner Alexander With og senioradvokat Mariann Holtskog Landsverk. Asplan Viak har hatt hovedansvaret for helheten i veilederen, mens CMS Kluge har hatt hovedansvaret for momsdelen.

Innholdsfortegnelse

1. Utbyggingsavtale som virkemiddel	4
1.1. Kort om bestemmelsene om utbyggingsavtaler	4
1.2. Utbyggingsavtale i samfunns- og utbyggingspolitikken	7
1.3. Enkeltstående eller sammenhengende utbyggingsområde	9
1.4. Områdemodeller for finansiering av felles offentlig infrastruktur	10
1.5. Forhold som kan utvide kommunens forhandlingsrom	13
1.6. Rekkefølgekrav og utbyggingsavtale	16
2. Plan- og avtaleprosessen	17
3. Byggblankettens hovedinnhold og struktur	19
3.1. Innledning	19
3.2. Blanketten inviterer partene til å ta stilling til valg	20
3.3. Praktisk bruk av blanketten i en forhandlingsprosess	21
3.4. Forholdet til offentliglova mv	22
3.5. Nærmere om blankettens hovedinnhold	23
4. Merverdiavgift på kommunale infrastrukturtiltak	30
5. Eksempler på praktisk bruk av byggblanketten	34
6. Enkeltstående utbygging	35
6.1. Rekkefølgekrav i reguleringsplanen	35
6.2. Utbyggingsavtale utformet med byggblanketten	36
7. Utbygging i et sammenhengende utviklingsområde	46
7.1. Rekkefølgekrav i reguleringsplanen	47
7.2. Bruk av byggblanketten for framforhandlet avtale	47

1. Utbyggingsavtale som virkemiddel

Utbyggingsavtaler har blitt et viktig virkemiddel for gjennomføring av kommunenes samfunns-, areal- og utbyggingspolitikk i både store og små kommuner. Anvendelsesområdene er mange, fra gjennomføring av by- og tettstedsutvikling til boligutvikling, næringsområder, og hytte- og reiselivsområder. For kommunen er riktig bruk av utbyggingsavtale et viktig virkemiddel for å sikre at utbygging skjer i henhold til kommunens prioriteringer i samfunns- og utbyggingspolitikken.

For utbygger gir utbyggingsavtale forutsigbarhet for gjennomføring. I sammenhengende utbyggingsområder vil områdeløsninger for finansiering av infrastruktur gjennom utbyggingsavtaler ofte være nødvendig for at utbygging av enkeltområder i det hele tatt kan gjennomføres. I mange kommuner vil også tilbud om avtale om momskompensasjon for kommunal infrastruktur som utbygger skal bekoste være knyttet til at det inngås utbyggingsavtale.

1.1. Kort om bestemmelsene om utbyggingsavtaler

§ 17-1. Definisjon

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

Gjennom lovreglene om utbyggingsavtaler som kom inn i plan- og bygningsloven i 2006, ble utbyggingsavtale entydig definert og det ble gitt rammer for innhold og prosess.

Noe av hensikten med lovreguleringen var å gjøre utbyggingsavtaler til et mer utbredt virkemiddel og sikre at bruken ble regulert. Den utbredte bruken av utbyggingsavtaler i dag viser at dette var et riktig grep.

Alle avtaler som inngås mellom kommunen og utbygger/grunneier vil være en utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven når avtalen gjelder bidrag fra utbygger til gjennomføring av rettslig bindende kommunal arealplan. I de aller fleste tilfelle vil dette være reguleringsplan. Avtalen vil også være en utbyggingsavtale selv om den kalles noe annet.

Avtaler som kommunen og utbygger gjør om samarbeid om utarbeidelse av områderegulering eller annet planarbeid, vil ikke være en utbyggingsavtale hvis den bare er knyttet til finansiering av planarbeidet og ikke gjennomføringen av planen. Gjennomføringsavtaler mellom utbygger og fylkeskommunen, eller mellom utbygger og statlige organer om bidrag til tiltak på for eksempel fylkesvei- eller riksveinettet, vil heller ikke være utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven hvis ikke kommunen er part i avtalen.

«Forutsigbarhetsvedtaket»**§ 17-2. Forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler**

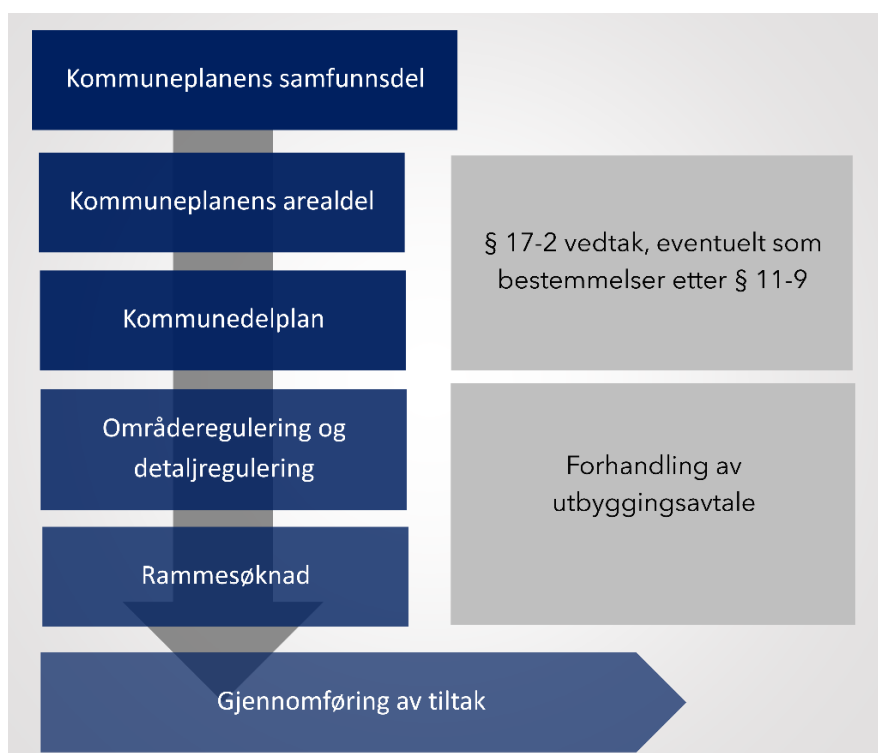
Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.

Bruk av utbyggingsavtaler må forankres i kommunestyrevedtak som klargjør når utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging og hvilke typer tiltak det kan være aktuelt å forhandle om i avtalene.

Dette «forutsigbarhetsvedtaket» kan legges inn i bestemmelse til kommuneplanens arealdel etter §11-9 nr. 2. Dette vil sikre at forutsigbarhetsvedtaket blir vedlikeholdt gjennom rullering av kommuneplanens arealdel. Det vil også sikre at det er medvirkning om vedtaket jfr. annet ledd i bestemmelsen.

Det kan ikke settes krav om utbyggingsavtale. Avtalen er frivillig for begge parter. Velger utbygger likevel ikke å ta imot tilbud om utbyggingsavtale fra kommunen, vil alle krav i arealplanen gjelde og må løses av utbygger selv.



Figur 1.1 Kommunens forutsigbarhetsvedtak kan med fordel knyttet til kommuneplanens arealdel med bestemmelse etter §11-9 nr.2. Selve forhandlingen av utbyggingsavtale er i hovedsak knyttet til utarbeidelse av reguleringsplan eller oppfølging av rekkefølgekrav i vedtatt reguleringsplan.

Utbyggingsavtalens innhold

§ 17-3. Avtalens innhold

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

Bestemmelsene om utbyggingsavtalens innhold er en sentral del av bestemmelsene om utbyggingsavtaler. En viktig grunn til dette er at utbyggingsavtalene i de fleste situasjoner går lenger enn opparbeidelsesplikten i §18 i plan- og bygningsloven når det gjelder tiltak som utbygger skal bekoste.

Mulighetene for å kunne avtale gjennomføring av nødvendige infrastrukturtiltak som en arealplan krever, er noe av det som gjør utbyggingsavtalen til et godt gjennomføringsvirkemiddel, enten det er private, kommunen eller andre myndigheter som helt eller delvis skal bekoste tiltakene.

Utbyggingsavtaler skal være balanserte. Utbygger skal ikke forpliktes til å gjennomføre eller bekoste mer enn det som er nødvendig og forholdsmessig i forhold til egen utbygging og kommunens bidrag som helhet. Det følger av §17-3 ledd i plan- og bygningsloven. Det er mange bidrag kommunen kan gi i forhold til en helhetsløsning i utbyggingsavtalen som i mindre grad belaster kommunal økonomi, men som kan være av stor betydning for kommunesamfunnet og utbygger jfr. kapittel 1.5 i denne veilederen.

I bestemmelsene om innhold er det også tatt med forhold knyttet til antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming. Dette bør i de fleste situasjoner ikke avklares i utbyggingsavtale, men i arealplan.

Videre kan utbyggingsavtalen også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

§ 17-4. Saksbehandling og offentlighet

Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 17-3 andre eller tredje ledd, skal forslaget legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.

Når utbyggingsavtale er inngått, skal denne kunngjøres.

Reglene i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved eventuelle endringer i utbyggingsavtalen.

Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt.

Saksbehandlingsreglene

Utbyggingsavtaler har i praksis ganske like saksbehandlingsregler som en reguleringsplan med varsling av oppstart av forhandlinger, høring av forslag til avtale og kunngjøring av inngått utbyggingsavtale.

Disse saksbehandlingsreglene gjelder ikke om det er enkle utbyggingsavtaler som bare følger opp tiltak etter opparbeidelsesplikten i §18 i plan- og bygningsloven.

I praksis synes det å komme få høringsuttalelser til utbyggingsavtaler som blir varslet eller er på høring¹. Likevel er saksbehandlingsreglene viktige, siden de både sikrer åpenhet og at berørte og andre kan få innsyn i både arealplanen og utbyggingsavtalen som følger arealplanen.

Kommunestyret må ha vedtatt planen før kommunen kan inngå utbyggingsavtale

Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale før arealplanen for området avtalen gjelder er vedtatt. Dette er fordi en avtale ikke kan forhåndsbinde kommunestyrets planmyndighet. Forholdet mellom plan- og avtaleprosessen er omtalt nærmere i kapittel 2. Utbygger kan derimot forplikte seg til utbyggingsavtalen før sluttbehandlingen av

planen i kommunestyret. Det er formålstjenlig for kommunen at utbygger forplikter seg før kommunen vedtar planen. Velger kommunen å gjøre endringer i planen som del av sluttbehandlingen som har betydning for utbyggingsavtalen må denne reforhandles.

1.2. Utbyggingsavtale i samfunns- og utbyggingspolitikken

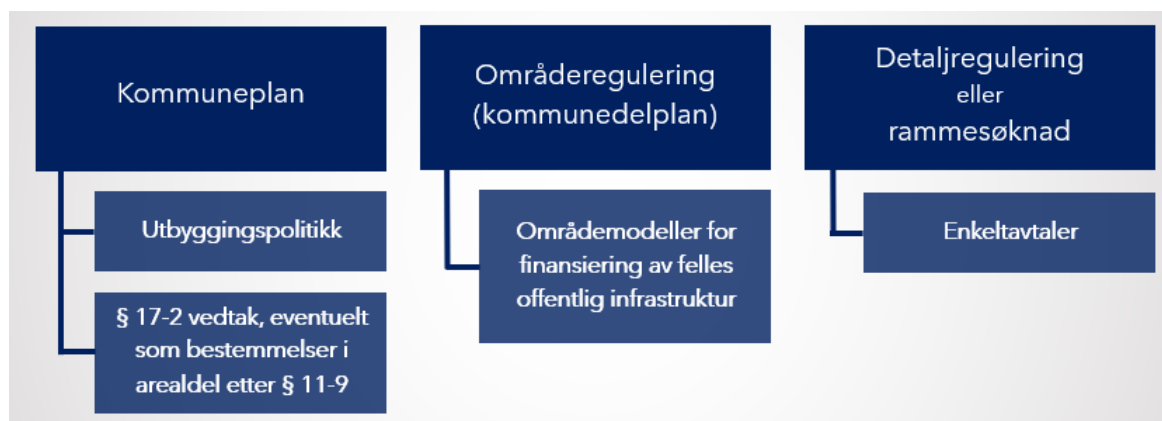
Utbyggingsavtale kan være et viktig virkemiddel i gjennomføringen av kommunens samfunns- og utbyggingspolitikk. Det gjelder både i distriktskommuner som arbeider for vekst, og i bykommuner som skal håndtere vekst. Vanligvis kobles utbyggingsavtaler sammen med utbyggingssituasjoner der det er vekst og et markedstrykk. Men utbyggingsavtale kan også være et virkemiddel for kommuner som arbeider for å skape vekst. For eksempel når kommunen forplikter seg på større deler av den nødvendige

¹ Jfr blant annet evaluering av bestemmelsene om utbyggingsavtaler i 2009. (Asplan Viak 2009)

infrastrukturen til et boligprosjekt som er viktig for kommunen, eller bidrar på andre måter for å få til utbygging.

Utbyggingsavtalen er frivillig for begge parter. Dette innebærer at kommunen kan velge å tilby utbyggingsavtale til utbyggingsprosjekter som er i tråd med kommunens satsinger i kommuneplanen og utbyggingspolitikken, men ikke tilby avtale til utbygging som ikke er i tråd med kommunens prioriteringer i utbyggingspolitikken. Brukt på denne måten blir utbyggingsavtalen også et strategisk virkemiddel for kommunen, men forutsetter også at kommunen bør ha;

- en tydelig utbyggingspolitikk
- plassert ansvaret for å forhandle utbyggingsavtaler i kommunens organisasjon
- vilje til å ta en tilretteleggingsrolle for gjennomføring i prioriterte utbyggingsområder



Figur 1.2 Utbyggingsavtaler og forholdet til ulike plannivå og plan- og avtalesituasjon. Fra overordnet nivå, til områdenivå der utbygging vil inngå i større sammenhengende utbyggingsområder med behov for felles finansiering av offentlig infrastruktur, til utbyggingsavtaler som er knyttet til enkeltstående utbygging.

Utbyggingsavtaler er et verktøy som i liten grad kan brukes på en effektiv måte «ad-hoc». Bruk av utbyggingsavtaler bør ha en klar forankring i kommunens utbyggingsstrategier, og ansvaret bør være klart plassert i organisasjonen.

Forhandling av utbyggingsavtaler er i de fleste tilfeller det som i forhandlingsteori defineres som integrasjonsforhandlinger. Integrasjon dreier seg om å få til avtaler som er bedre enn kompromisser på enkeltsaker. Partene øker på denne måten «kvaliteten i den samlede løsningen» som skal fordeles. Det er dette som ofte omtales som «vinn-vinn forhandlinger». Dette skapes fordi det er flere dimensjoner i forhandlingene og fordi utbygger og kommunen som regel har ulike prioriteringer i gjennomføringen. Ofte er for eksempel tidsaspektet viktig for utbygger fordi mange utgifter i en startfase kan skape problemer med likviditet, mens kvaliteten på offentlige områder ofte er viktig for kommunen.

Det sentrale er at partene bytter saker på basis av ulike prioriteringer, slik at de hver især «vinner» på den saken som er viktigst for dem selv. I utbyggingsavtaler er det mange variabler, og for å komme frem til gode løsninger som øker kvaliteten i den samlede løsningens størrelse, er det erfaringsvis «pakkeløsninger» som gir best resultat.

Det er dermed sjeldent slik at det er hensiktsmessig å holde kortene tett til brystet siden det er nettopp kunnskap om hverandres situasjon som gjør det mulig å få til vann-vinn situasjoner. Forut for forhandlinger kan det være nyttig å foreta en interesseanalyse og forberede seg på «pakkeløsninger».

1.3. Enkeltstående eller sammenhengende utbyggingsområde

Når utbyggingsavtale skal forhandles går det et skille mellom situasjoner med

- enkeltstående utbygging.
- utbygging som inngår i et sammenhengende utbyggingsområde med flere utbyggere som vil være avhengig av den samme infrastrukturen for å bygge ut eget prosjekt.

Enkeltstående utbygging

Ved en enkeltstående utbygging vil avtaleforhandlingen ta utgangspunkt i plangrunnlaget og gjennomføringen av utbyggers prosjekt. Her er det ikke noen sammenhenger med andre utbyggingsprosjekter som det er behov for å ivareta i gjennomføringen. Ved en enkeltstående utbygging kan utbygger i mange utbyggingssituasjoner håndtere tiltakene selv.

Utbygging i sammenhengende utbyggingsområder

I mange utbyggingssituasjoner i byer, tettsteder, reiselivsområder med videre, inngår en utbygging ofte i et sammenhengende utbyggingsområde der flere utbyggingsområder og prosjekter må sees i sammenheng. I disse områdene vil utbyggingsområdene være avhengig av den samme hovedinfrastrukturen som vei, vann- og avløpsanlegg, gang- og sykkelveier, overvannsystem, parker og grønnstruktur. Det er i disse situasjonene behovet for områdemessig finansiering av felles offentlig infrastruktur oppstår (benevnt områdemodell). Med felles offentlig infrastruktur menes her infrastruktur som er nødvendig for flere ulike utbyggingsprosjekter og grunneiere/utbyggere innenfor samme område.

1.4. Områdemodeller for finansiering av felles offentlig infrastruktur

I sammenhengende utbyggingsområder der flere utbyggere og utbyggingsprosjekter er avhengig av den samme infrastrukturen, har mange kommuner utviklet områdemodeller for finansiering og gjennomføring av utbygging av infrastrukturen. Uten en områdemodell kan det være svært krevende å få gjennomført utbygging for den enkelte utbygger, fordi det ikke finnes felles midler til å gjennomføre utbygging av infrastrukturen. Samtidig er en slik områdetilnærming med spleiselag helt nødvendig for kommunen for å kunne få til balanserte avtaler som tilfredsstiller kravet til forholdsmessighet.

Viktig at kommunen er i forkant

For å sikre områdeutvikling uten at dette belaster kommunen unødig økonomisk er det viktig at kommunen er i forkant. Hvilken infrastruktur blir det behov for i dette området på sikt, hvem har nytten av denne infrastrukturen og hvem bør dele på kostnadene? Ved å ligge i forkant hindrer kommunen at det oppstår en situasjon hvor de fleste utbyggingsområder i et tettsted, bydel eller annet definert område er utbygd, men felles offentlig infrastruktur ikke er på plass

Hovedinnholdet i områdemodeller

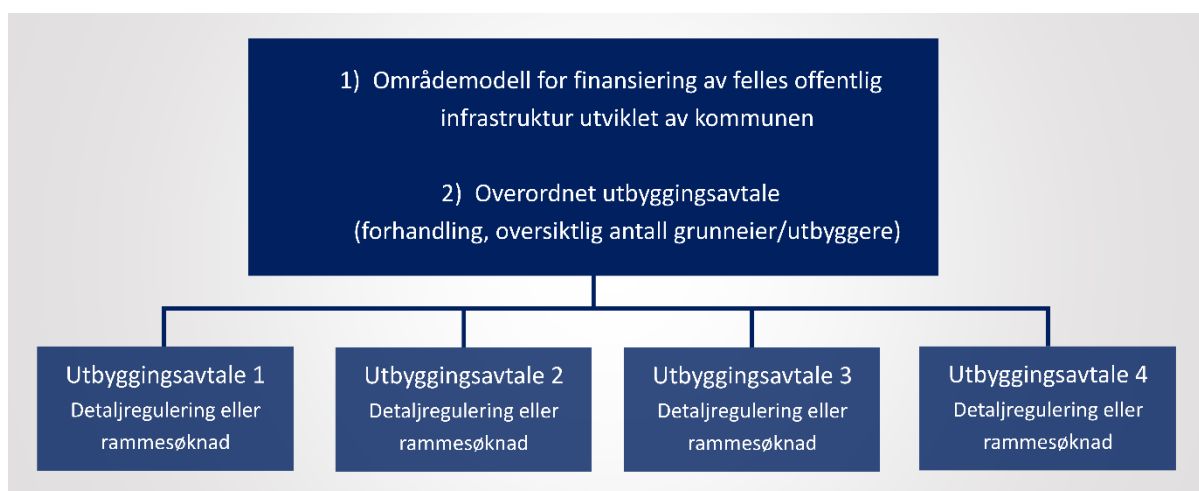
I mange by- og tettstedsområder og reiselivsområder har kommuner utviklet områdemodeller for finansiering av felles offentlig infrastruktur, der flere private parter, kommunen og eventuelt andre berørte myndigheter kan ha et forholdsmessig ansvar for finansiering av tiltak. Det kan gjelde veikryss, gang- og sykkelveier, grøntstruktur, overvannsystem, skibruer mm. I områdemodellene blir det utregnet et beløp pr m² ny BRA, antall nye enheter eller andre fordelingsnøkler som angir hva den enkelte utbygger skal bidra med gjennom utbyggingsavtale ved detaljregulering eller rammesøknad.

Oppbygning av områdemodeller krever at kommunen tidlig, for eksempel gjennom områderegulering, får oversikt over infrastrukturtiltak som er felles offentlig infrastruktur, hvilke kvalitetskrav som skal stilles, hovedtall for kostnader, velger modell for fordeling av kostnadene, og sikrer forankring gjennom kommunestyrevedtak for eksempel et eget §17-2 vedtak (forutsigbarhetsvedtak) for det aktuelle området. Alternativt kan det, dersom det er få større utbygger/grunneiere, framforhandles en overordnet utbyggingsavtale.

Fordeler med områdemodeller som etableres i forkant av kommunen

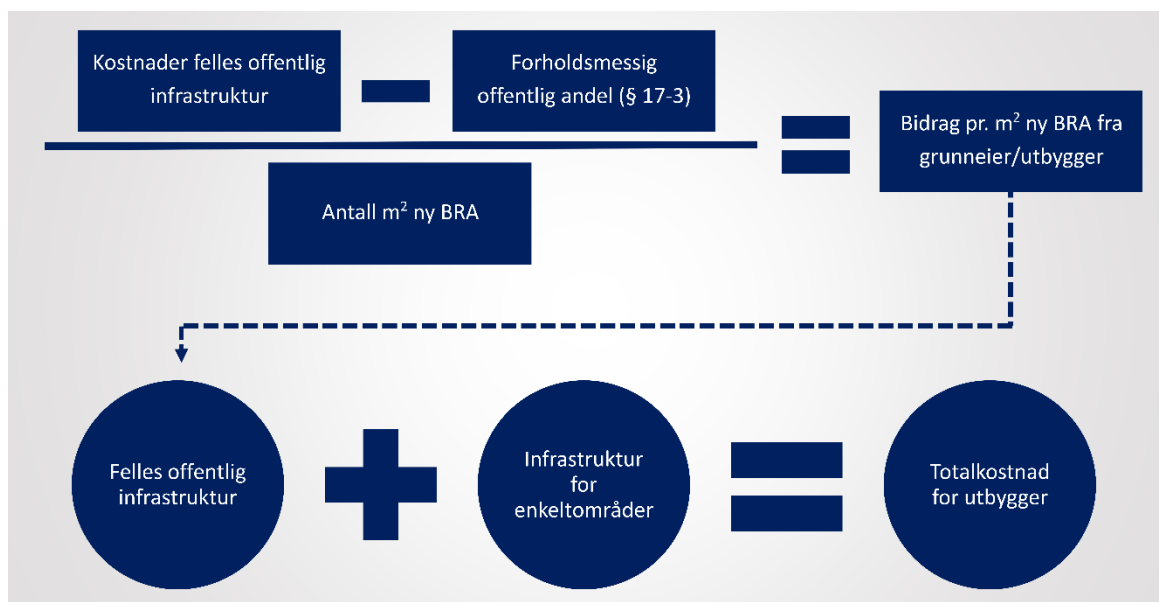
- Løser opp i rekkefølgekrav slik at utbygging lar seg gjennomføre
- Sikrer utbygging av felles offentlig infrastruktur som enkeltutbyggere ikke kan gjennomføre eller pålegges å gjennomføre alene
- Fordeler kostnader mellom ulike utbyggere i et sammenhengende utbyggingsområde
- Reduserer mulighetene for «gratisspassasjerer fordi tiltakene ikke sees enkeltvis, men er knyttet sammen i modellen
- Ivaretar krav til forholdsmessighet
- Gir forutsigbarhet for utbyggere fordi de vet hva de skal bidra med til infrastruktur tidlig i eget prosjekt.
- Gir bedre mulighet for helhetsvurdering og styring siden kommunen løpende kan prioritere hvor og hvordan infrastrukturen skal bygges. Blir dermed mer helhet i området enn hva enkeltprosjekter hadde fått til.

Områdemodellene følges opp gjennom enkeltavtaler knyttet til detaljregulering eller gjennom direkte oppfølging av rekkefølgekrav for eksempel i områderegulering jfr figur 1.3.



Figur 1.3 Forholdet mellom en områdemodell og oppfølgingen av den gjennom enkeltavtaler.

I tillegg til bidrag til felles offentlig infrastruktur gjennom en områdemodell, vil utbygger også ha ansvaret for infrastruktur innen eget utbyggingsområde. Ofte vil dette være tiltak som følger av opparbeidelsesplikten i §18 i plan- og bygningsloven, men det kan også gjelde andre tiltak som blir fastsatt i detaljregulering for det enkelte utbyggingsprosjektet.



Figur 1.4 Eksempel på modell for beregning av bidrag felles offentlig infrastruktur og hva som vil inngå i utbyggers samlede bidrag til infrastruktur. Antall m² ny BRA henviser til beregning av samlet utnyttelsesgrad redusert for usikkerhet innenfor området som omfattes av områdemodellen.

Risikofaktorer kommunen bør være oppmerksom på i områdemodellene

Når det utvikles områdemodeller, er det flere risikofaktorer kommunen må være oppmerksom på. Det vil spesielt gjelde når kommunen forskutterer felles offentlig infrastruktur, og det over tid tas inn bidrag fra utbyggingsprosjekter etter hvert som området bygges ut.

Risikofaktorer kommunen bør vurdere i områdemodeller

- Påslag for usikkerhet i kostnadsberegningene for felles offentlig infrastruktur må ikke settes for lavt.
- Det må gjøres konservative vurderinger av hvor stor utbygging området kan få innenfor modellens tidshorisont. Maksimal utnyttelsesgrad på områdenivå bør ikke legges til grunn når det beregnes bidrag, det bør gjøres en konkret vurdering av hva som er forventet innenfor tidshorisonten.
- Både i områdemodellen og i underliggende utbyggingsavtaler må det legges inn indeksregulering av bidrag til infrastruktur.

Forholdet til byggblanketten

Byggblanketten gir ingen veiledning i oppbygning av eller bruk av områdemodeller, men angir hvordan bidrag fra en områdemodell kan legges inn i utbyggsavtale. Dersom kommunen inngår avtaler med flere utbyggere, må det inngås egne avtaler med hver utbygger, men da slik at det i hver enkelt blankett kan henvises til de enkelte avtalene. Det vises til eksempel i kapittel 7.1.

1.5. Forhold som kan utvide kommunens forhandlingsrom

Utbyggingsavtaler er et fleksibelt verktøy med et stort handlingsrom i lovgivningen. Dette betyr at verktøyet både er egnet for å stimulere markedet til en bestemt utvikling i pressområder og til bruk i situasjoner hvor kommunen ønsker å bidra for å få en utvikling i gang.

I vurderingen av forholdsmessighet er det helheten som teller. Kommunen har mange virkemidler for å stimulere til ønsket gjennomføring med kvalitet i sine prioriterte utbyggingsområdet. Det er arealplanen som er danner grunnlaget for hvilken infrastruktur som blir tema i avtaleforhandlingene og som danner grunnlag for vurderingene av nødvendighet og forholdsmessighet. Rekkefølgekravene i arealplanen avklarer i hovedsak den ytre avgrensningen av forhandlingsrommet.

I tabell 1.1 er det pekt på noen viktige forhold som kommunen bør være oppmerksom på ved utforming av arealplanen og tilhørende utbyggingsavtale.

Virkemiddel	Utdypning av innhold
Ivareta gjennomføringsperspektivet ved utforming og behandling av arealplanen	Sikre at planen blir gjennomførbar ved å stille krav til at infrastrukturen i planen beregnes undervegs. Det «tegnes og regnes» parallelt.
Rekkefølgekrav til overordnet infrastruktur	Rekkefølgekravene settes i arealplanen og kan være knyttet til grønn, teknisk eller sosial infrastruktur som vurderes som nødvendig for utbyggingen og har saklig sammenheng med denne. Viktig med bevissthet rundt at handlingsrommet for rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler er forskjellige jfr kapittel 1.6.
Rekkefølgekrav til prosjektintern infrastruktur	Krav til etablering av grønn og teknisk infrastruktur som gjelder det konkrete prosjektet. For eksempel vei, G/S-veg, park, lekeplass, VA-ledninger, søppelløsning eller annen nødvendig infrastruktur for prosjektet.
Bruke områdemodeller i forkant i prioriterte utviklingsområder	Ved å være i forkant av samfunnsutviklingen og etablere spleiselagsmodeller har kommunen mulighet for å bidra til gjennomføring, heve kvaliteten på felles offentlig infrastruktur og ivareta forholdsmessighet.
Sette kvalitetskrav	Utgangspunktet er at kvalitet må kunne forventes å være like god som tiliggende områder og det kommunen ellers bygger av infrastruktur i liknende områder. Kommunale forskrifter, kvalitetsplaner og formingsveiledere vil i tillegg støtte opp om de ønsker kommunen stiller med i avtaleforhandlingene.
Muligheter spesifisert i PBL § 17-3, 2. ledd om antall boliger, størrelse, bygningers utforming og fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris.	Kommunen kan bruke dette virkemiddel for å implementere kommunal boligpolitikk.
Sikkerhetsstillelse, fremdrift, frist for ferdigstillelse	Byggblanketten medfører at det må tas stilling til disse forholdene. Valgene har innvirkning på helheten i avtalen. Kommunen må sikre nødvendig sikkerhet, men samtidig være oppmerksom på at pålegges store utgifter tidlig i prosjektet har det stor betydning for prosjektets likviditet. Ofte kan trinnvise krav til utbygging av felles offentlig infrastruktur gi et bedre sluttresultat. En forståelse av at forutsigbarhet og tidspunkt for utgifter som er svært viktige for utbyggere gir kommunen mulighet for å øke kvaliteten på felles offentlig infrastruktur og stadig sikre at arealplanen er gjennomførbar.

Tabell 1.1 Forhold kommunen bør være oppmerksom på ved utform av arealplan og utbyggingsavtale.

Det er også mye kommunene kan bidra med eller synliggjøre i avtaleforhandlingene som i mindre grad belaster kommunal økonomi, men som kan ha stor betydning for utbygger jfr tabell 1.2. Aktiv bruk av disse virkemidler vil styrke kommunens forhandlingsposisjon og kunne tilføre prosjektet ønsket og økt kvalitet.

Virkemiddel	Utdypning av innhold
Aktiv bruk av kommunal grunn	Bruk av kommunal grunn for å sikre gjennomføring med kvalitet. Bruke verdi av kommunal grunn til offentlig infrastruktur.
Grunnerverv og ekspropriasjon	Bistå utbygger med erverv av tredjemanns grunn til offentlig infrastruktur om dette blir nødvendig. Det betyr ikke at kommunen skal gjennomføre ekspropriasjon, men at det gir utbygger trygghet for at kommunen vil bistå dersom det skulle oppstå utfordringer med minnelige forhandlinger.
Tilrettelegging for gjennomføring	Bruk av egne personellressurser (plan, kommunalteknikk og eiendom mv) for å tilrettelegge for gjennomføring.
Tilby utbygger et samarbeid om merverdiavgift på kommunal infrastruktur	Valdresmodell, justeringsrettmodell eller justeringspliktmodell. Kommunen må være oppmerksom på at modellene innebærer forskjellig risiko for kommunen som må avhjelpes gjennom gode avtaler. Moms-refusjon gir en økonomisk fordel for utbygger som kommunen kan bruke som en del av helhetsvurderingen i avtaleforhandlingene.
Forutsigbarhet i forhold til utbygging av sosial infrastruktur	Gode planer og økonomiske prioriteringer for utbygging av sosial infrastruktur (for eksempel skole) som gir forutsigbarhet for når eventuelle rekkefølgekrav vil bli løst.

Tabell 1.2. Forhold kommunen kan bidra med eller synliggjøre i avtaleforhandlingene som kan ha betydning for utbygger.

1.6. Rekkefølgekrav og utbyggingsavtale

Rekkefølgekrav er et sterkt virkemiddel som må brukes med omtanke for å få til ønsket utvikling. I plan- og bygningsloven står rekkefølgekrav som et tidskrav, altså at for eksempel en lekeplass må være på plass før et boligområde tas i bruk. Eller det kan settes rekkefølge på hvilke områder som skal utbygges før andre.

I praksis danner rekkefølgekrav ofte forhandlingsgrunnlaget for etterfølgende utbyggingsavtaler. Rekkefølgekrav er ikke et pålegg til utbygger om å innfri tiltaket, men i praksis blir det ofte slik likevel. En gjennomtenkt bruk av rekkefølgekrav er derfor helt essensiell for at reguleringsplanen blir gjennomførbar.

Handlingsrommet for rekkefølgekrav i planer er stort, og kommunen kan for eksempel sette krav om at en skole skal være på plass før et boligområde kan bygges ut eller om at store infrastrukturtiltak som gjelder mer enn planområdet må være etablert.

Handlingsrommet for utbyggingsavtaler er en innskrenkning i forhold til hva som kan settes av rekkefølgekrav i arealplan, siden utbyggingsavtaler har krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

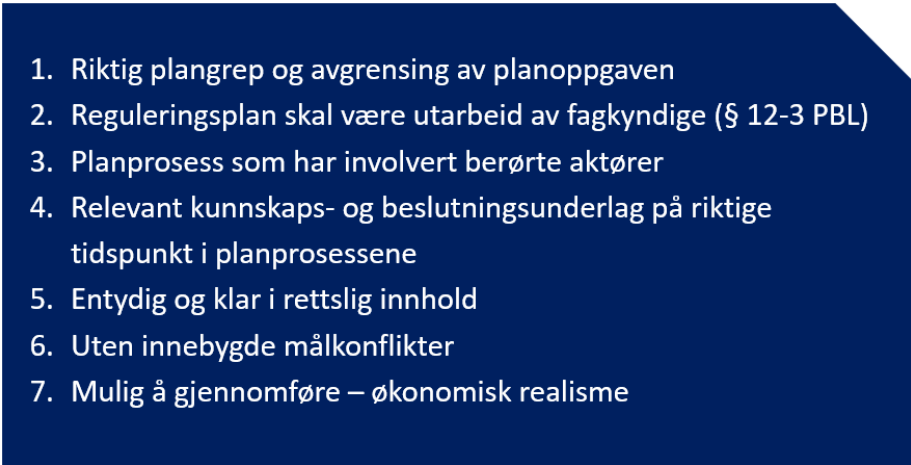


Figur 1.5 Illustrasjon av forskjellen i kommunens handlingsrom for å sette rekkefølgekrav i arealplan, og handlingsrommet for finansiering av rekkefølgekrav gjennom utbyggingsavtale.

Utbyggingsavtaler er et nyttig verktøy for i praksis å avtale hvem som gjør hva og hvem som bekoster hva. Handlingsrommet for hva som kan forventes av finansiering fra utbygger i utbyggingsavtaler kan være mindre enn den infrastrukturen som kan inngå i rekkefølgekrav jfr figur 1.5. Settes det rekkefølgekrav om tiltak som for eksempel gjelder hele bydelen, reiselivsdestinasjonen eller tettstedet, må kommunen være bevist på at slike krav i praksis kan være et byggeforbud, dersom det ikke samtidig finnes finansiering av tiltakene for eksempel gjennom en områdemodell for finansiering av dem.

2. Plan- og avtaleprosessen

Gjennomføring bør inngå som tema i arealplanprosesser som gjelder gjennomføring av utbyggingsprosjekter. Det gjelder spesielt når det i arealplanen fastsettes rekkefølgekrav som vil være kritiske for gjennomføringen. Ofte vil dette kreve kostnadsvurderinger av tiltakene.

- 
1. Riktig plangrep og avgrensing av planoppgaven
 2. Reguleringsplan skal være utarbeid av fagkyndige (§ 12-3 PBL)
 3. Planprosess som har involvert berørte aktører
 4. Relevant kunnskaps- og beslutningsunderlag på riktige tidspunkt i planprosessene
 5. Entydig og klar i rettslig innhold
 6. Uten innebygde målkonflikter
 7. Mulig å gjennomføre – økonomisk realisme

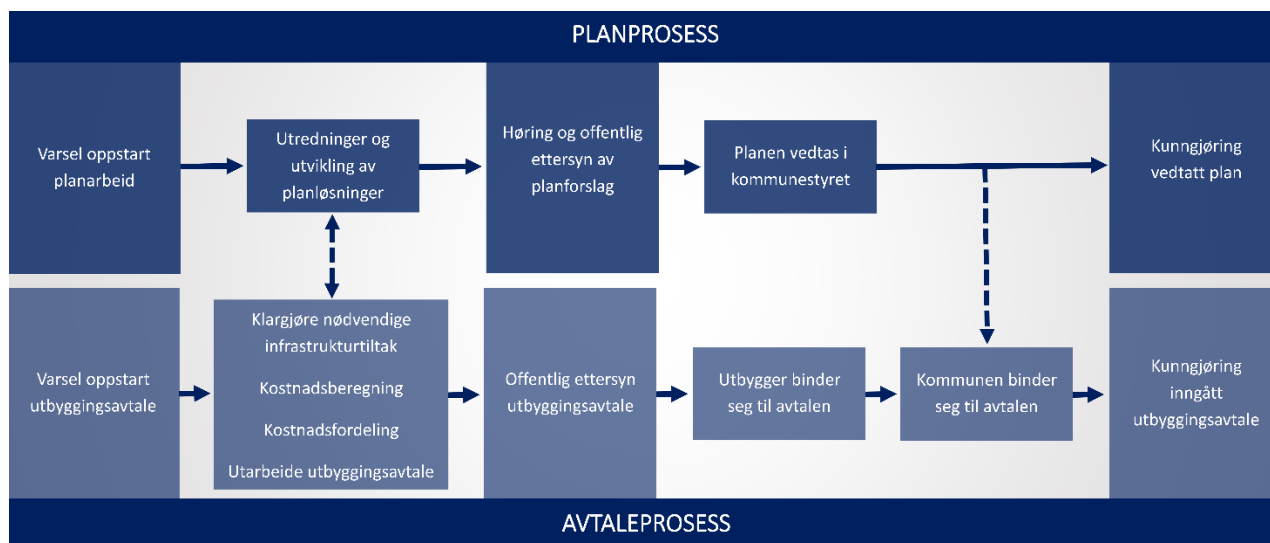
Figur 2.1 Krav til kvalitet i reguleringsplan der gjennomføringsrealisme inngår som et av kravene (Kilde Asplan Viak).

Forhandling av utbyggingsavtale kan enten skje parallelt med at det utarbeides reguleringsplan, eller som oppfølging av rekkefølgekrav og andre bestemmelser i en vedtatt reguleringsplan eller overordnet arealplan.

I svært mange situasjoner vil det være en stor styrke at plan- og avtaleprosessen er koordinert. Det vil blant annet sikre at planens gjennomføringsrealisme blir vurdert fordi det blir foretatt kostnadsberegning av infrastrukturkrav som er under vurdering i planarbeidet. Kvalitet i en reguleringsprosess omfatter mange planfaglige tema, men også at det blir vurdert om planen lar seg realisere jfr. figur 2.1.

Ved oppstart av en reguleringsplanprosess bør kommunen vurdere om det skal tilbys utbyggingsavtale i tilknytning til den aktuelle utbyggingen, og om dette er en utbygging som inngår i et sammenhengende utbyggingsområde eller er enkeltstående. Oppstartsmøtet kan også være viktig for å avklare om planområdet kan ha gjennomføringsutfordringer som gjør at utbygger vil avvente videre reguleringsarbeid.

Det vil alltid være behov for at planarbeidet er kommet et godt stykke på vei i konkretisering før det kan forhandles konkret forslag til utbyggingsavtale. I figur 2.2 er det illustrert hvordan plan- og avtaleprosessen kan koordineres dersom partene blir enige om at det skal forhandles utbyggingsavtale i sammenheng med planprosessen. Figuren viser dette skjematisk, og i praksis vil planprosessen ligge i forkant av avtaleprosessen.

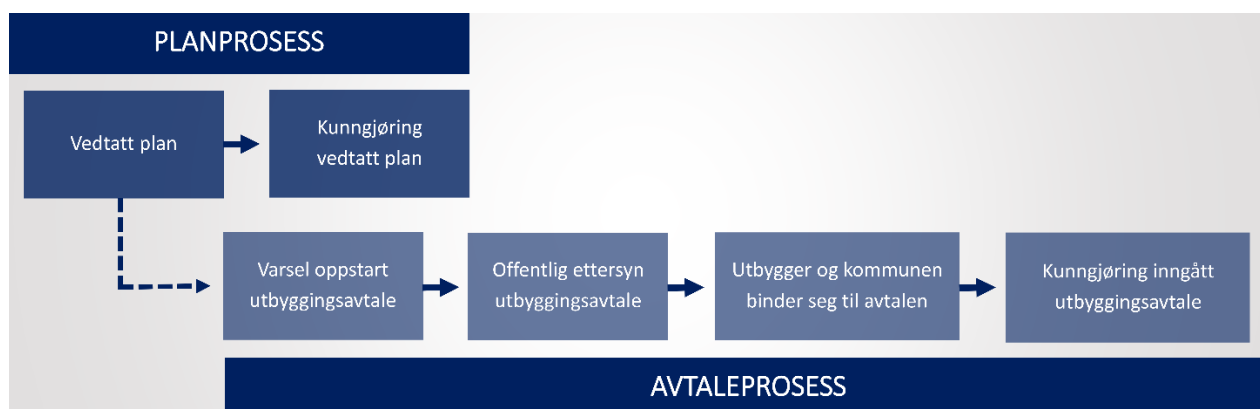


Figur 2.2 Koordinert prosess reguleringsplan og forhandling av utbyggingsavtale.

Et viktig grep når plan- og avtaleprosessene koordineres er at det i arbeidet med å utvikle planløsninger også gjøres vurderinger av hvilke infrastrukturiltak som vil være nødvendige, og en vurdering av kostnader og kostnadsfordeling som en del av dette. Ofte vil planarbeidet og forhandling av utbyggingsavtale være forskjøvet noe, slik at det ligger et forberedende arbeid med planforslag som grunnlag for forhandlingene og konkret utforming av utbyggingsavtale.

Når avtalen er ferdig framforhandlet som utkast legges den ut til høring og offentlig ettersyn i 4 uker. Utleggingen av utbyggingsavtalen til offentlig ettersyn kan skje parallelt med eller komme etter høringen av planen. Planen må være ferdigbehandlet og kommunestyret må ha vedtatt planen før kommunen kan binde seg til avtalen.

Dersom utbyggingsavtalen forhandles etter at reguleringsplanen er vedtatt, vil avtaleprosessen være som i figur 2.3. Kommunens forhandlingsposisjon vil da være knyttet til rekkefølgekravene i arealplanen.



Figur 2.3 Avtaleprosess som etterfølger en planprosess og en vedtatt reguleringsplan med rekkefølgekrav.

3. Byggblankettens hovedinnhold og struktur

3.1. Innledning

Byggblanketten omfatter 16 punkter som kan brukes for å utforme utbyggingsavtale, der det foreligger et framforhandlet hovedinnhold for utbyggingsavtalen. Byggblanketten vil både gi en struktur for å fylle ut utbyggingsavtalen og være en sjekkliste for viktige forhold og valg som bør være avklart gjennom forhandlingsprosessen.



Hovedinnholdet i byggblanketten er knyttet til punktene 2-6, som omfatter avtalens bakgrunn, formål og stedlig virkeområde, utbyggers forpliktelser, kommunens forpliktelser, overtakelse av tiltak, samt grunnerverv og ekspropriasjon.

Merverdiavgift på kommunal infrastruktur inngår som særlige valg under kapitlet om utbyggers forpliktelser.

I punktene 7-16 er det omtalt andre bestemmelser knyttet til refusjon, tinglysning, kommunens offentlige myndighet, reforhandling ved endrede forutsetninger, transport av avtalen, tvisteløsning og verneting, avtalens varighet, vedtak av kompetent myndighet og mislighold. Her er det utarbeidet standard tekst som vil kunne være relevant i mange utbyggingsavtaler.

3.2. Blanketten inviterer partene til å ta stilling til valg

Blanketten er gjennomgående bygget opp slik at den for hver hoveddel og for de ulike underpunktene inviterer partene til å ta ulike valg. En kommune må i forbindelse med bruk av blanketten blant annet ta stilling til om kommunen

- Selv skal bidra med tiltak og eventuelt hvilke tiltak.

Blankettens hovedpunkt 4 angir mulighet for å fylle ut hva som kommunens forpliktelser. Dersom kommunen ikke skal bidra med tiltak, krysses av for det alternativet. Dersom kommunen skal gi bidrag, krysses det av for det alternativet, og det må deretter fylles ut nærmere tekst for hvilke bidrag. Som nevnt ovenfor kan bidrag for kommunen, ha betydning for hvilke krav kommunen kan stille til utbygger. Men hvorvidt og eventuelt hvilke bidrag kommunen vil gi, beror på kommunens egne vurdering.

- Ønsker å samarbeide med utbygger om å oppnå fradrag for merverdiavgift på tiltaket.

Det krysses da av for om kommunen ønsker et slikt samarbeid eller ikke. Krysset det av for at det ønskes slikt samarbeid. Dersom kommunen ønsker et slikt samarbeid vil det gjennom valg i blanketten vurderes hvilken modell for samarbeid som kommunen ønsker å bruke – enten modell for justeringsrett/justeringsplikt eller den såkalte Valdresmodellen.

Blanketten inviterer for øvrig partene til å ta stilling til en rekke andre valg. Kommunene bør blant annet være særlig oppmerksom på følgende punkter i blanketten:

- Ulike alternativer for hvilke sikkerhetsstillelse som skal kreves av utbygger – hvilken type sikkerhet og for hvilket beløp
- Ulike valg for hvilken modell for overtakelse av anleggene skal velges

Dersom kommuner har krav til tiltaket som kan fastsettes utover det som er fastsatt i arealplaner, og utover hva som kommer frem av kommunale forskrifter, så kan dette angis under hovedpunkt 3 i blanketten. Dette kan for eksempel være kvalitetskrav til tiltaket. Dersom dette ikke angis, og kommunen senere krever dette, og det ikke kan hjemles i lov eller nasjonal eller lokal forskrift, så følger det av blanketten at kommunen da kan bli pålagt å betale merkostnaden for opparbeidelse.

Dersom partene inngår en av blankettens samarbeidsavtaler om merverdiavgift, og prosjektet sparer moms, så beskriver blanketten at kommunene kan kreve enten betaling for et administrasjonsgebyr, eller en prosentandel av momsfordelen også utover administrasjonsgebyret. Det vises for eksempel til blankettens regulering som gjelder bruk av justeringsrett, se her de to alternativene under hovedpunkt 3 i blanketten. Tilsvarende er det fastsatt for bruk av modellene justeringsplikt og Valdresmodellen. Dette vil være

gjenstand for forhandlinger. Det vises til nærmere beskrivelse om disse modellene i vedlegg.

Det er i blankettens punkt 16 lagt opp til at partene kan avtale avvikende løsninger fra blanketten. Dersom særlige forhold medfører et behov for andre regler enn blanketten beskriver, kan dette punktet brukes for å fastsette både avvik og tillegg.

Hvis kommunen påtar seg å gi bidrag/tiltak, og det derfor etter gjeldende rett kan være et spørsmål om reglene om offentlig anskaffelser kommer til anvendelse, bør kommunen vurdere de alternativer som er trukket opp i blankettens punkt 3 som gjelder forholdet til anskaffelsesregelverket.

Kommuner bør være bevisst at blanketten skiller mellom avtalerettslige forpliktelser som kommunen påtar seg gjennom utbyggingsavtalen, og andre tiltak som kommunen planlegger, men som kommunen ikke avtalerettslig er forpliktet til å opparbeide. Dersom kommunen ønsker å synliggjøre andre tiltak kommunen skal gjennomføre, men som ikke innebærer en avtalerettslig forpliktelse gjennom utbyggingsavtalen, er det satt av et punkt for dette under blankettens hovedpunkt 2. Generelt bør det vises varsomhet med å trekke inn tiltak som kommunen ikke er avtalerettslig forpliktet til i utbyggingsavtale.

Utarbeidelse av fremdriftsplaner for gjennomføring av tiltak som omhandlet i blankettens hovedpunkt 3 kan være et nyttig verktøy, men det bør tas nødvendige forbehold om eventuelle uforutsette endringer i framdriften.

3.3. Praktisk bruk av blanketten i en forhandlingsprosess

Som det går fram av forordet til denne veilederen, er den nye blanketten en interaktiv og elektronisk blankett («Byggblankett 8447»). Blanketten er ment å være et hjelpemiddel for kommuner og utbyggere i forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtaler, og tilbyr balanserte og kvalitetssikrede standardtekster for regulering av forhold som typisk reguleres i utbyggingsavtaler. Det er samtidig lagt opp til punkter med fritekst, hvor partene selv kan fylle ut tekst tilpasset den individuelle avtalesituasjonen.

I praksis vil det på grunnlag av de valg som foretas gjennom avtaleforhandlingene genereres et PDF-dokument via blanketten. Dette dokumentet vil typisk kunne sendes elektronisk mellom partene i perioden hvor forhandlingene pågår. Det legges opp til at det bare er den ene parten som skal være «redaktør» for blanketten som benyttes i angjeldende forhandling. Den andre parten vil da motta et utkast som PDF, hvor alle utfyllingsfelt hvor det kan legges til fritekst er markert med en ramme rundt teksten. Dette er som nevnt punkter hvor partene kan fylle ut tekst på egen hånd. Øvrig tekst, uten ramme, vil det ikke være mulig å gjøre endringer i uten å benytte punktet på slutten av blanketten, som åpner for endringer.

Dersom den andre parten ønsker endringer i de punkter som er fylt ut som fri tekst, og som «redaktøren» har skrevet inn, må man benytte kommentarfunksjonen i PDF-leseren. Man kan da legge til endringsforslag og spørsmål som kommentarer, men den annen part vil ikke ha mulighet til å endre selve teksten. Når PDF-en så returneres til «redaktør», kan denne enten gjøre endringer i tråd med forslagene, eller fortsette diskusjonen ved bruk av svar-funksjonen til kommentarene som er lagt til. Endringene sendes så over fra «redaktør» til motpart på nytt, og slik fortsetter det til begge parter er fornøyd.

Ved forhandling av utbyggingsavtale vil det være behov for innledende avklaringer, hvor de ulike veivalg drøftes, avklares, eller forventninger synliggjøres eksempelvis knyttet til mva-modell, hvilke tiltak som omfattes osv., før man fyller ut selve blanketten. Dette også fordi de valgene man tar også medfører at andre alternativer har falt bort når blanketten oversendes motparten som PDF.

Det anbefales at begge partene før innledende avklaringer har tenkt igjennom de ulike alternativene modellene som blanketten legger opp til å velge mellom. Kommuner må herunder vurderer om den har bestemte føringer som styrer bruken av utbyggingsavtaler, som da selvsagt også vil få betydning i forhandlingene med utbygger. Det vil i de fleste avtaleforhandlinger være naturlig at kommunen er «redaktør» for utfylling av blanketten jf. ovenfor.

Når det gjelder punkt i blanketten, hvor man kan avtale seg bort fra standardteksten i blanketten, så bør partene også tenke igjennom og være bevisst på at endringer kan medføre en forskyvning av balansen i avtalen som allerede er fremforhandlet.

3.4. Forholdet til offentleglova mv

Blanketten er en abonnementsløsning fra Standard Norge/ Standard Online AS. Vilkår mv framgår av hjemmesidene til Standard Online AS.

Ved anvendelse av blanketten i avtaleforhandlinger må kommunen på vanlig måte se hen til øvrig regelverk, som for eksempel reglene i offentlighetsloven. Videre må både kommunen og utbygger, som alltid ved anvendelse av digitale produkter (standard-blanketter mv), hensynta de opphavsrettslige begrensninger som gjelder.

Det er i denne veilederen ikke gjort en nærmere vurdering av de opphavsrettslige reglene eller reglene om dokumentinnsyn. KS og Standard Online AS har hatt en dialog om enkelte situasjoner, hvor det er behov for avklaringer om forholdet mellom opphavsrett og reglene om dokumentinnsyn. Dette blant annet som følge av kravene i plan- og bygningsloven til offentlighet og saksbehandling knyttet til bruk av utbyggingsavtaler. Avtaleforhandlinger skal varsles, avtalen skal legges ut til høring og offentlig ettersyn i fire uker, og inngått avtale skal kunngjøres.

Standard Online har i den forbindelse opplyst følgende:

- Kommuner kan, som de også har plikt til etter loven, offentliggjøre ferdig inngåtte utbyggingsavtaler i låst PDF basert på blanketten. Dersom kommuner og utbyggere har forhandlet seg frem til et utkast til utbyggingsavtale, men ikke blir enig, kan kommuner også velge å offentliggjøre utkastet basert på blanketten i låst PDF.
- Standard Online vil til enhver tid legges ut en oppdatert fullversjon av blanketten på den lenken <https://standard.no/fagomrader/kontraktstandarder-bygg-anlegg-og-eiendom/juridiske-standarder-for-bygg-og-anlegg-mellom-profesjonelle-parter/byggblankett-for-utbyggingsavtaler-8447/>. Denne lenken kan kommunene legge på sin hjemmeside når de har inngått abonnementsavtale. Kommunen som inngår avtale med Standard Online, må ta kontakt med Standard Online for å få tilsendt lenken. Dersom innbyggere, organisasjoner, velforeninger og utbyggere mv ønsker innsyn i fullversjonen av blanketten som kommunen abonnerer på, så kan kommunen vise til lenken på kommunens nettsider. Kommunen kan alternativt skrive ut og levere denne på papir til en enkelt innbygger på forespørsel.
- Kommuner som abonnerer, kan sende ovennevnte lenke til den låste fullversjonen i PDF til den de ønsker å informere/forhandle med. Kommuner kan eventuelt legge lenken inn i anbudsdokumenter.
- Dersom kommuner skal drøfte og fastsette forutsigbarhetsvedtak for bruk av utbyggingsavtaler etter §17-2 i plan- og bygningsloven, og i den forbindelse ønsker å innta blanketten som en del av saksdokumentene, så kan blanketten legges på internett sammen med øvrige saksdokumenter i kommunen i en låst PDF fullversjon. Dersom folkevalgte eller ansatte i kommunen for øvrig har behov for tilgang blanketten, kan lenken til nevnte side i Standard Online oversendes.
- Det vil fremgå av blanketten at den er opphavsrettslig vernet, slik at de som får tilgang til blanketten fra kommunen ser at den er opphavsrettslig vernet, og det er derfor begrensninger på bruk av blanketten for andre som måtte få tilgang til den.
- Dersom det er behov for ytterligere avklaringer om bruk av blanketten blant annet i forhold til offentliglova, så kan Standard Online kontaktes på salg@standard.no.

3.5. Nærmere om blankettens hovedinnhold

I gjennomgangen i dette kapitlet er det gitt en samlet oversikt over innholdet i blanketten med oversikt over hvilke underpunkt som er knyttet til hvert hovedpunkt i blanketten. Formålet er å gi en oversikt over innholdet i blanketten samlet. Første hovedpunkt omfatter hvilke parter som inngår i avtalen og er ikke utdypet nærmere.

AVTALENS BAKGRUNN, FORMÅL OG VIRKEOMRÅDE

☐	1. Partene
☒	2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde
☐	3. Utbyggers forpliktelser
☐	4. Kommunens forpliktelser
☐	5. Overtakelse av tiltak
☐	6. Grunnerverv og ekspropriasjon
☐	7-16 Andre bestemmelser

Underpunkt i denne delen av blanketten

- Arealplan og formål
- Stedlig virkeområde
- Krav og bestemmelser angitt i arealplan
 - rekkefølgekrav
 - andre krav og bestemmelser i arealplan
- Andre krav som er regulert i avtalen
- Andre/tidligere avtaler
- Kommunens planlagte tiltak for området som ikke omfattes av avtalen
- Om det foreligger omforente kostnadsberegninger for tiltak

I kapittel 2 tilbyr byggblanketten struktur i utfylling av avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde. Formålet med avtalen dreier seg om hvilken arealplan utbyggingsavtalen er knyttet til og i hovedtrekk hva avtalen regulerer. I tillegg ligger det inne en obligatorisk avkrysning om det foreligger en omforent kostnadsberegning mellom partene for tiltak som omfattes av avtalen eller ikke.

En utbyggingsavtale er alltid knyttet til gjennomføring av en rettslig bindende arealplan. I de aller fleste tilfelle er dette detaljregulering eller områderegulering med tilhørende rekkefølgekrav og andre bestemmelser som er viktige for gjennomføringen av planen.

I utbyggingsavtalen skal det gå fram hvilken arealplan den er knyttet til. I noen tilfeller kan gjennomføring av planen henge sammen med infrastrukturtiltak utenfor reguleringsplanens planavgrensning. Dette må det tas hensyn til i omtalen av utbyggingsavtalens stedlige virkeområde.

UTBYGGERS FORPLIKTELSER

☐	1. Partene
☐	2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde
☒	3. Utbyggers forpliktelser
☐	4. Kommunens forpliktelser
☐	5. Overtakelse av tiltak
☐	6. Grunnerverv og ekspropriasjon
☐	7-16 Andre bestemmelser

Underpunkt i denne delen av blanketten

- Prosjektering og opparbeidelse av tiltak kommunen skal bli eier av
 - Utbyggers ansvar
 - Framdriftsplan
 - Gjennomføring av tiltaket
 - Frist for ferdigstillelse
 - Sikkerhetsstillelse
 - Overskjøting av areal
 - Ansvar for overholdelse av reglene om offentlig anskaffelser
 - Merverdiavgift på kostnader til kommunal infrastruktur
- Prosjektering og opparbeidelse av tiltak kommunen ikke skal overta
 - Utbyggers ansvar
 - Krav til tiltaket
- Kontantbidrag til kommunens prosjektering og opparbeidelse av tiltak
 - Beregning av kontantbidraget
 - Oppgjør av kontantbidraget
- Andre forpliktelser

I kapittel 3 tilbyr byggblanketten en systematikk for å beskrive hvilke forpliktelser utbygger tar på seg gjennom utbyggingsavtalen. Oppbygningen tar utgangspunkt i om utbyggingsavtalen omfatter prosjektering og tiltak kommunen skal bli eier av, tiltak kommunen ikke skal bli eier av, eller om det skal ytes kontantbidrag til kommunens prosjektering og opparbeidelse av tiltak. Avhengig av hva det krysses av for åpnes det videre en meny for hvert tiltak som settes inn.

For alle tiltak utbygger har ansvar for er det viktig at utbyggingsavtalen klargjør hvilke krav som stilles til tiltakene. Dette kan være krav fastsatt i arealplan, kvalitetsprogram, kommunale standarder og lov og forskrift.

Dersom det krysses av for at partene samarbeider om å oppnå merverdiavgifts-refusjon for kostnader knyttet til spesifiserte tiltak, åpnes det en egen meny for dette. Merverdiavgift er i denne veilederen nærmere omtalt i kapittel 4 nedenfor, samt i vedlegg.

For kommunen er det viktig å vurdere krav til sikkerhet for tiltak utbygger skal opparbeide og kommunen skal bli eier av. I byggblanketten er det gitt et detaljert oppsett for dette herunder om det skal stilles selvskyldnergaranti eller påkravsgaranti. Påkravsgaranti er den strengeste garantiformen. Kommunen bør også vurdere om det er behov for å kreve sikkerhet for opparbeidelsen av infrastruktur i sin helhet. For utbygger vil imidlertid sikkerhetsstillelse fra finansinstitusjon også være en kostnad. Det kommer frem av byggblanketten at kommunen etter overtakelse av anlegget kan kreve sikkerhet for skjulte feil og mangler i tre år. Kommunen må sikre at forholdet til reglene om offentlige anskaffelser er ivaretatt. Dette inngår som eget punkt i byggblanketten.

KOMMUNENS FORPLIKTELSER

☐	1. Partene
☐	2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde
☐	3. Utbyggers forpliktelser
☒	4. Kommunens forpliktelser
☐	5. Overtakelse av tiltak
☐	6. Grunnerverv og ekspropriasjon
☐	7-16 Andre bestemmelser

Underpunkt i denne delen av blanketten

- Skal kommunen prosjektere og opparbeide tiltak utbygger har innbetalt kontantbidrag til?
 - Kommunens ansvar
 - Beskrivelse av tiltaket
 - Frist for ferdigstillelse eller ikke
- Skal kommunen prosjektere og opparbeide andre tiltak som utbygger ikke har innbetalt kontantbidrag til?
 - Kommunens ansvar
 - Beskrivelse av tiltaket
 - Frist for ferdigstillelse eller ikke
- Skal kommunen yte kontantbidrag til utbyggers prosjektering og opparbeidelse av tiltak?
 - Beskrivelse av tiltaket
 - Beregning av kontantbidrag
 - Oppgjør av kontantbidraget
- Kommunen skal ikke prosjektere, opparbeide eller yte kontantbidrag til tiltak

I kapittel 4 tilbyr byggblanketten en systematikk for beskrivelse av hvilke forpliktelser kommunen påtar seg gjennom utbyggingsavtalen.

Når det gjelder kommunens forpliktelser må det avhengig av utbyggingssituasjon tas stilling til om kommunen:

- Skal prosjektere og opparbeide tiltak utbygger har betalt inn kontantbidrag til eller andre tiltak som utbygger ikke har innbetalt kontantbidrag til.
- Skal yte et kontantbidrag til utbyggers prosjektering og opparbeiding av tiltak.
- Ikke skal prosjektere, opparbeide eller yte kontantbidrag til tiltak

Avhengig av hva den framforhandlede avtalen medfører med hensyn til kommunens forpliktelser, åpnes det en meny for kommunens ansvar, hvilke tiltak det gjelder og om det er fastsatt frist for ferdigstillelse eller ikke.

OVERTAKELSE AV TILTAK

☐	1. Partene
☐	2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde
☐	3. Utbyggers forpliktelser
☐	4. Kommunens forpliktelser
☒	5. Overtakelse av tiltak
☐	6. Grunnerverv og ekspropriasjon
☐	7-16 Andre bestemmelser

Underpunkt i denne delen av blanketten

- Tiltakene overtas i tråd med
 - Kommunens standard
 - Egen avtale
 - Denne blanketten

I kapittel 5 gir byggblanketten et oppsett for krav til tiltak som skal overtas av kommunen. Det er gitt tre valg i form av om tiltakene skal overtas i tråd med kommunens standard, i medhold av egen avtale eller i medhold av byggblanketten (blanketten).

GRUNNERVERV OG EKSPROPRIASJON

1. Partene
2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde
3. Utbyggers forpliktelser
4. Kommunens forpliktelser
5. Overtakelse av tiltak
6. Grunnerverv og ekspropriasjon
7-16 Andre bestemmelser

Underpunkt i denne delen av blanketten

- Det skal ikke/skal foretas erverv av grunn og/eller rettigheter i forbindelse med opparbeidelse av tiltak.
- Grunnerverv
 - Utbygger /kommunen er ansvarlig for å erverve grunn og/eller rettigheter som er nødvendig for å opparbeide tiltak.
 - Det er avtalt følgende om grunnervervskostnadene
 - Det er avtalt følgende om framdrift og frister for grunnerverv.
- Ekspropriasjon
 - Dersom frivillig erverv ikke oppnås, skal kommunen vurdere å fremme sak om ekspropriasjon.
 - Partene skal inngå egen avtale om kostnader ved en eventuell ekspropriasjon.
 - Partene har avtalt at kostander ved en eventuell ekspropriasjon bæres av:
 - Kommunen
 - Utbygger
 - Kommunen og utbygger i fellesskap med fordelingsnøkkel XX

Kapittel 6 omhandler grunnerverv og ekspropriasjon. Det må innledningsvis tas stilling til om det skal/ikke skal foretas erverv av grunn og/eller rettigheter i forbindelse med opparbeidelse av tiltak.

Ekspropriasjon er lite brukt ved gjennomføring av privat utbygging. Det at kommunen kan bruke dette virkemidlet er imidlertid viktig for å gi sikkerhet for at utbygger kan gjennomføre arealplanen kommunen har vedtatt om det ikke oppnås minnelig løsning.

Formuleringen i utbyggingsavtale om at kommunen skal vurdere å fremme sak om ekspropriasjon dersom frivillig erverv ikke oppnås, innebærer ikke en plikt for kommunen til å igangsette en ekspropriasjonsprosess. Men det innebærer en plikt til å vurdere spørsmålet. Kommunen må herunder også vurdere i hvilken grad utbygger selv har forsøkt å finne løsninger med grunneier. Det forhold at kommunen kan komme til å igangsette en ekspropriasjonsprosess, kan være viktig for å bidra til at utbygger lykkes med å inngå nødvendige avtaler med grunneiere og rettighetshavere for å gjennomføre arealplanen slik kommunen har vedtatt den.

Dersom det krysses av for at det skal foretas erverv av grunn og/eller rettigheter, er det etter byggblanketten påkrevd å ta stilling til om det er utbygger eller kommunen som er ansvarlig for ervervet.

Dersom det avtales betaling eller fordeling av grunnervervskostandene, følger det av byggblanketten at det også må tas stilling til hvordan kostnadene skal bæres og eventuelt fordeles.

Byggblanketten gir både veiledning og er en sjekkliste for at relevante forhold er vurdert når det avtales forhold knyttet til grunnerverv og ekspropriasjon.

ANDRE BESTEMMELSER

1. Partene
2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde
3. Utbyggers forpliktelser
4. Kommunens forpliktelser
5. Overtakelse av tiltak
6. Grunnerverv og ekspropriasjon
7-16 Andre bestemmelser

Underpunkt i denne delen av blanketten

- Refusjon etter plan- og bygningsloven
- Tinglysning
- Kommunens offentlige myndighet
- Reforhandling ved endrede forutsetninger
- Transport av avtalen
- Tvisteløsning og verneting
- Avtalens varighet
- Vedtak av kompetent myndighet
- Mislighold

Andre bestemmelser omfatter standard-formuleringer. Dette vil normalt være knyttet til refusjon etter plan- og bygningsloven, tinglysning, forholdet til kommunen som offentlig myndighet, reforhandling ved endrede forutsetninger, transport av avtalen, tvisteløsning og verneting, avtalens varighet, vedtak av kompetent myndighet og mislighold.

Byggblanketten tilbyr her formuleringer som vil være nyttig for de fleste utbyggingsavtaler. I tillegg gir blanketten en veiledning og oversikt over viktige elementer som bør vurderes når utbyggingsavtalen utformes.

4. Merverdiavgift på kommunale infrastrukturtiltak

Det er i kapittel 3 i byggblanketten lagt opp til at partene kan krysse av for at de skal – eller ikke skal – samarbeide om merverdiavgift på *infrastrukturtiltak som utbyggeren skal besørge og bekoste (helt eller delvis), men som kommunen/fylkeskommunen skal bli eier av*, heretter samlet benevnt «kommunal infrastruktur» og/eller «kommunale infrastrukturtiltak».

Og hva skulle så begrunnelsen være for at kommunen og utbyggeren velger å samarbeide om merverdiavgiften på kommunal infrastruktur? Merverdiavgift («moms») på kommunale infrastrukturtiltak som utbyggeren skal besørge og bekoste, men som skal eies av kommunen, kan utgjøre ikke-ubetydelige beløp.

Dersom utbyggeren inngår kontrakt med en entreprenør om oppføring av de kommunale infrastrukturtiltakene, og hvor kontraktssummen utgjør kr 40 millioner, eks mva, vil merverdiavgiften på kontraktssummen utgjøre kr 10 millioner (25% på kr 40 millioner). Oppføringskostnadene for infrastrukturarbeidene vil derfor, som utgangspunkt, utgjøre til sammen kr 50 millioner, hvorav merverdiavgiften utgjør kr 10 millioner

Men- i medhold av merverdiavgiftsreglene vil det være mulig å redusere oppføringskostnadene for den kommunale infrastrukturen med hele avgiftsbeløpet, i eksemplet ovenfor med kr 10 millioner. Dette resultatet kan oppnås dersom kommunen og utbyggeren blir enige om å samarbeide om å redusere avgiftsbelastningen gjennom anvendelse av en eller flere av tre såkalte «modeller» - henholdsvis:

- i. Reglene om overføring av justeringsrett («justeringsrettmodellen»)
- ii. Reglene om overføring av justeringsplikt («justeringspliktmodellen») og/eller,
- iii. «Valdresmodellen»/ «anleggsbidragsmodellen»- i praksis også benevnt
- iv. «anleggsbidragsmodellen». I standarden benevnes modellen bare «Valdresmodellen». Begrunnelsen er at det i standarden legges opp til en rolle- , ansvars- og byrdefordeling mellom kommunen og utbygger som samsvarer med fordelingen slik denne ble beskrevet av Valdres kommunerevisjon i et brev til Oppland fylkesskattekontor, datert 25. september 1997.²

² Se omtalen av nevnte brev inntatt i Gulating lagmannsretts dom av 1. juli 2013 (LG-2012-106554). Benevnelsen «anleggsbidragsmodellen» har på sin side sitt utspring i at utbyggers betaling av kostnadene ved oppføring av den kommunale infrastrukturen gjøres i form av et (avgiftsfritt) anleggsbidrag til kommunen.

Det er felles for alle de tre modellene at anvendelse av disse vil føre til at avgiftsbelastningen på de kommunale infrastrukturtiltakene som utbyggeren skal bekoste *vil bli den samme det være seg om det er kommunen eller utbyggeren som besørger oppføringen av tiltakene*. Dette er en konsekvens som er i tråd med lovgivers- og avgiftsmyndighetenes formål med å tilrettelegge for anvendelse av de tre modellene.

Det er ikke til å komme fra at kommunen ved å samarbeide med utbygger om å redusere avgiftsbelastningen påtar seg en risiko som kommunen ikke ville hatt dersom den ikke hadde inngått et slikt samarbeid. Dette gjelder for samarbeid under alle de tre modellene.

Det er likevel en nokså stor forskjell både med hensyn til arten av, og størrelsen på, risikoen som kommunen påtar seg under de respektive modellene. Det vil generelt være en begrenset risiko for kommunen å samarbeide med utbygger om anvendelse av justeringsrettmodellen og/eller justeringspliktmodellen, mens det vil være forbundet med større risiko for kommunen å anvende Valdresmodellen (siden Valdresmodellen fordrer at kommunen er avtalepart overfor entreprenører mv). Av den grunn er det også ulikheter mellom de tre modellene hva gjelder art og omfang av kommunens behov for sikkerhetsstillelse.

MODELL	RISIKO FOR KOMMUNEN	ART AV RISIKO
Justeringsrettmodellen	Begrenset	MVA-risiko
Justeringspliktmodellen	Begrenset	MVA-risiko
Valdresmodellen	Betydelig	MVA-risiko, samt «alminnelig byggherre-risiko»

Tabell 4.1 MVA-modeller og risiko for kommunen.

Kommentar til Valdresmodellen: Arbeidstilsynet har likevel i brev av 21. november 2021 til Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Standard Norge uttalt at det i utgangspunktet er utbygger (og ikke kommunen) som er å anse som byggherre etter byggherreforskriften ved anvendelse av Valdresmodellen, slik denne modellen er regulert i blanketten, se nærmere redegjørelser i vedlegg om MVA til denne veilederen.

For kommunen er det viktig å være seg bevisst på hvilken risiko den vil påta seg ved en eventuell anvendelse av de respektive modellene, og i forlengelsen av dette være seg bevisst hvilke krav som derved bør stilles til sikkerhetsstillelse. I byggblanketten er det inntatt utførlige forslag til regulering av sikkerhetsstillelse til fordel for kommunen i relasjon til de respektive modellene for samarbeid om merverdiavgift.

Kommunene bør særlig være oppmerksom på at Valdresmodellen vil innebære at kommunen, som utgangspunkt, påtar seg en potensiell økonomisk risiko ikke bare for merverdiavgiften på oppføringskostnadene, men også for oppføringskostnadene som sådanne. Ved spørsmål om anvendelse av Valdresmodellen bør kommunen derfor vurdere å kreve sikkerhetsstillelse også for ukjente og andre krav, det vil si for krav utover vederlag som er avtalt med entreprenører for oppføring av infrastrukturtiltakene. Uten en slik sikkerhetsstillelse vil byggblankettens forutsetning om at kommunen ved bruk av

Valdresmodellen ikke skal komme i en dårligere posisjon enn om utbygger oppfører tiltaket som byggherre, vanskelig kunne sies å bli oppfylt fullt ut. Kommunen bør i alle tilfeller hvor det er tale om å anvende Valdresmodellen kreve at det innhentes en bindende forhåndsuttalelse fra skatteetaten.

I praksis er det ofte at kommuner treffer såkalte «prinsippvedtak» om samarbeid med utbyggere om å redusere avgiftsbelastningen på kommunal infrastruktur. I prinsippvedtakene går det vanligvis fram om kommunen i det hele tatt vil samarbeide med utbyggere om å redusere avgiftsbelastningen på kommunal infrastruktur, ved bruk av hvilke(-n) modell(-er), på hvilke vilkår, herunder hvor stor andel av avgiften som skal tilfalle kommunen osv. Isolert vurdert fremstår det som et gode både for kommunen og for utbyggerne at kommunen treffer prinsippvedtak, siden dette bidrar til forutsigbarhet om økonomiske forhold.

Selv om *avgiftsreglene tilrettelegger for* at kommunen og utbygger kan samarbeide for å redusere avgiftsbelastningen på kommunale infrastrukturtiltak, er det på annen side *ikke slik at avgiftsreglene som sådanne* pålegger kommunen å samarbeide. Hvorvidt det skal inngås slike samarbeid, og eventuelt på hvilke vilkår, må det derfor søkes veiledning om utenfor merverdiavgiftsregelverket.

Det er i praksis reist spørsmål om det gjelder full avtalefrihet for kommunene, for eksempel, med hensyn til om det skal inngås avtaler med utbyggere om å redusere avgiftsbelastningen på kommunal infrastruktur og dessuten om hva det nærmere innholdet i slike avtaler kan/skal være (for eksempel hvor stor andel av avgiftsbesparselsen som kan/skal tilfalle kommunen utover en eventuell kostnadsdekning osv.). Det tas verken i blanketten eller i denne veilederen stilling til disse spørsmålene.

På samme måte tas det verken i blanketten eller i denne veilederen stilling til om, og eventuelt på hvilken måte, en avtale mellom kommunen og utbygger om å redusere avgiftsbelastningen på kommunal infrastruktur, kan/skal påvirke forholdsmessighetsvurderingene i medhold av plan- og bygningsloven § 17-3 tredje ledd. kan utgjøre et bidrag fra kommunen som gjør utbyggingsavtalen mer rimelig for utbygger

Praksis i kommunene er varierende. Noen kommuner inngår ikke samarbeid om merverdiavgift overhodet. Andre kommuner inngår samarbeid om bruk av bare noen av modellene- typisk justeringsrett- og justeringspliktmodellene, men ikke Valdresmodellen, i hvert fall ikke for mindre prosjekter. Atter andre kommuner tilbyr bruk av alle de tre modellene.

Noen kommuner krever dekning fra utbygger av kommunens kostnader tilknyttet samarbeidet om merverdiavgift som sådant, mens andre i tillegg krever en andel av avgiftsbesparselsen (utover kostnadsdekning). Det fremstår i alle tilfeller som etablert praksis at kommunene som tilbyr samarbeid om merverdiavgift krever at det stilles sikkerhet til fordel for kommunen, og dessuten at det fremlegges revisorerklæring som dokumentasjon for rettmessigheten av avgiftsbeløpene det er tale om.

Dersom partene blir enige om å samarbeide om merverdiavgift for å redusere avgiftsbelastningen på kommunal infrastruktur, og derfor krysser av for at en eller flere av de tre modellene for samarbeid om merverdiavgift skal benyttes, vil det i byggblanketten komme opp forslag til avtaleregulering av partenes samarbeid om anvendelse av angjeldende modell, herunder forslag til bestemmelser til rolle- og ansvarsfordeling mellom partene, forslag til bestemmelser om utbyggers sikkerhetsstillelse til fordel for kommunen mv.

5. Eksempler på praktisk bruk av byggblanketten

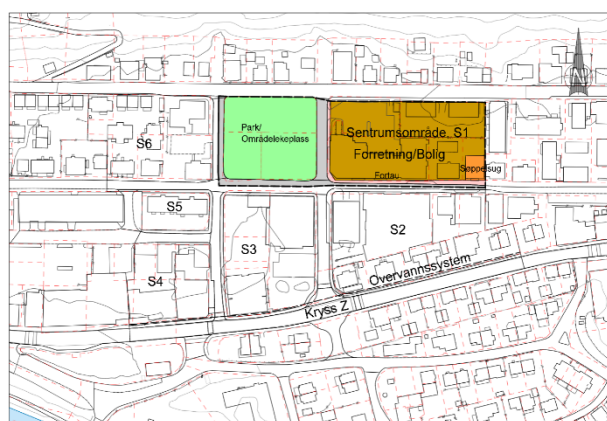
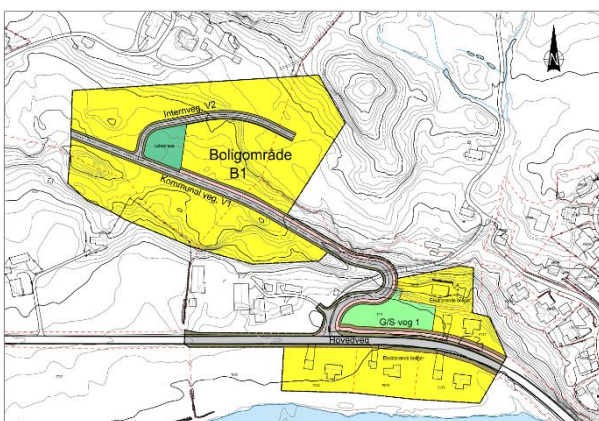
I det etterfølgende er det gitt en gjennomgang av to konstruerte plan- og avtaleeksempler med vekt på hvordan byggblankettens punkt 2-6 kan anvendes. Eksempelene er basert på plan- og avtalesituasjoner med ulik grad av kompleksitet og er laget for denne veilederen.

I eksemplene er det redegjort for hvordan de enkelte delene av byggblanketten kan brukes i praksis og hvilke handlingsalternativ som foreligger. Som redegjort for i kapittel 1 må all forhandling av utbyggingsavtaler forholde seg til bestemmelsene om utbyggingsavtaler i kapittel 17 i plan- og bygningsloven.

Eksempelene gir ingen veiledning i selve forhandlingene og vurderinger som må gjøres som del av forhandlingene, men hvordan byggblanketten kan brukes og hvilke handlingsvalg som foreligger. I blanketten er det en beskrivende og forklarende tekst til innhold som skal skrives under hvert punkt. I veilederen er det fokusert på de vesentligste punkter for de to avtalesituasjonene. Punkter som har en selvforklarende tekst i byggblanketten, er ikke kommentert ytterligere.

Eksempelene tar utgangspunkt at det i vil være to hovedløp ved starten på avtaleforhandlinger ut fra plan- og utbyggingssituasjon jfr kapittel 1.5.

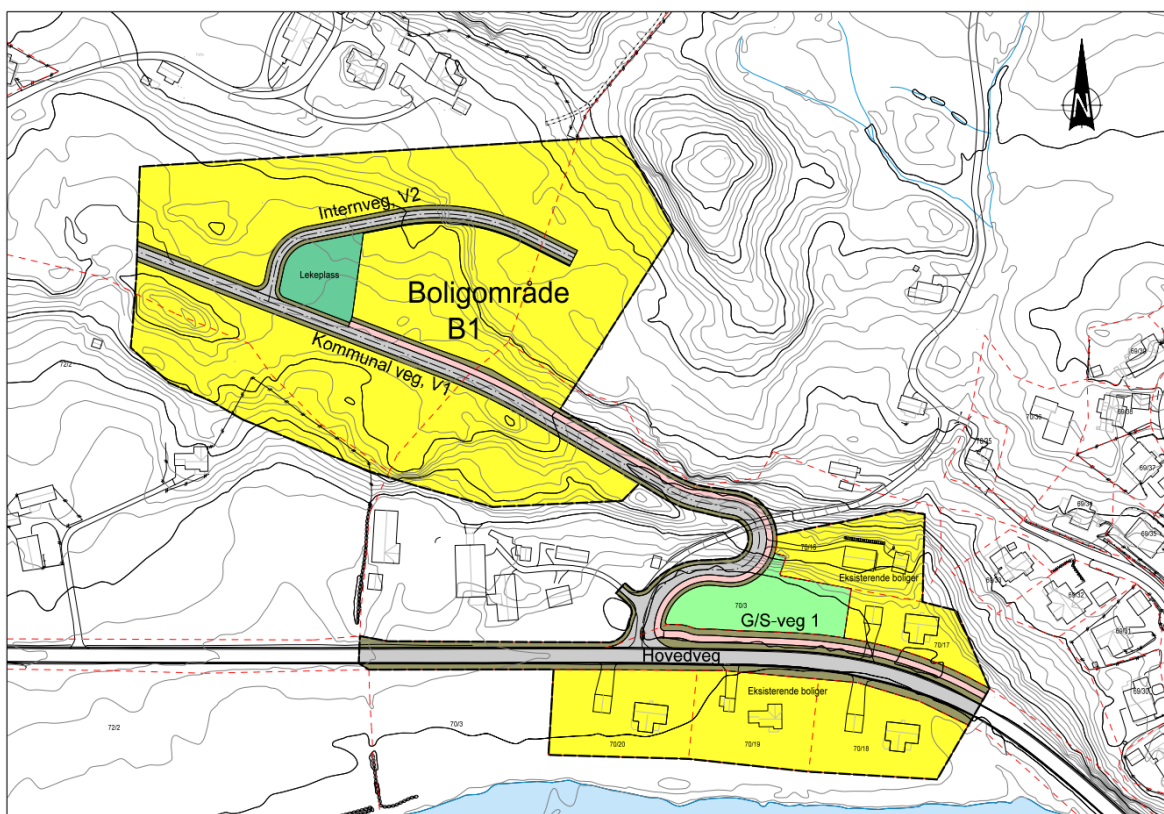
- **Enkeltstående utbygging.** Bruk av byggblanketten for denne type plan- og utbyggingssituasjonen er vist med et boligeksempel
- **Utbygging som inngår i et sammenhengende utviklingsområde** der flere utbyggere skal være med å finansiere den offentlige infrastrukturen. Bruk av byggblanketten for denne type plan- og utbyggingssituasjon er vist med et sentrumseksempel.



Figur 5.1 To konstruerte avtaleeksempler ut fra enkeltstående utbygging (til venstre) eller utbygging som inngår i et sammenhengende utviklingsområde (til høyre).

6. Enkeltstående utbygging

Utbyggingssituasjonen gjelder utbygging av et nytt boligområde B1 vist i kartutsnittet under. Utbyggingen er i samsvar med kommuneplanen og kommunens utbyggingspolitikk, og kommunen har valgt å tilby utbygger utbyggingsavtale i tilknytning til reguleringsplanen for området. Behov for utbyggingsavtale ble drøftet på oppstartsmøtet og arbeidet med utbyggingsavtalen har foregått koordinert med planprosessen. Utbyggingsavtalen er i tråd med kommunens vedtak etter §17-2 (forutsigbarhetsvedtak),



Figur 6.1 Vedtatt detaljregulering for planeksempel med nytt boligområde B1.

6.1. Rekkefølgekrav i reguleringsplanen

I detaljreguleringsplanen er det satt følgende rekkefølgekrav;

Før det gis brukstillatelse til nye boliger i område B1 skal følgende være opparbeidet:

- Nye veger V1 og V2 med tilhørende kryss på hovedvegen
- Vann og avløpsledninger langs V1 og V2 ned til sammenkopling med kommunalt nett ved hovedvegen.
- Lekeplass.
- G/S veg fra feltet og frem til sammenkopling med eksisterende G/S-veg i vest.

I denne utbyggingssituasjonen har utbygger og kommunen gjennom forhandlinger blitt enig om en ansvars- og kostnadsfordeling innenfor rammen av bestemmelsene i §17-3 i

plan- og bygningsloven om nødvendighet og forholdsmessighet. Deler av tiltakene følger også av opparbeidelsesplikten i kapittel 18 i plan- og bygningsloven, og er da alltid både nødvendige og forholdsmessige etter bestemmelsene om utbyggingsavtaler.

Den framforhandlede løsningen innebærer at:

- Utbygger skal bære kostnader med internveg V2, fremtidig kommunal veg V1, lekeplassen og kostnader til vann og avløpsanlegg.
- I tillegg skal utbygger bidra til en andel av kostnaden for gang- og sykkelveg langs hovedvegen. Kommunen skal bidra til erverv av grunn til gang- og sykkelvegen.
- Veg V1 skal overtas av kommunen, veg V2 er intern veg og overtas ikke av kommunen.
- Vann- og avløpsanlegg (VA) skal bygges etter kommunal standard og overtas av kommunen etter overtakelsesforretning.
- Offentlig infrastruktur skal utformes i tråd med kommunale krav og overtas av kommunen. Kommunen tilbyr samarbeid om merverdiavgift på de kommunale infrastrukturtiltakene gjennom anvendelse av justeringsreglene av merverdiavgift i medhold av justeringsregelen for anlegg kommunen som skal overta. Men krever samtidig en andel av den reduksjon i avgiftsbelastningen som samarbeidet gir.

6.2. Utbyggingsavtale utformet med byggblanketten

Avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde



I pkt. 2.1 beskrives kort formålet med utbyggingsavtalen og henvisning til den arealplan utbyggingsavtalen omhandler. Pkt. 2.2. beskriver avtalens geografiske avgrensning. Det er viktig at både arealplanen og avtaleteksten er entydig. Det skal være lett å se hvilke tiltak som avtalen omhandler.

Dagens arealbenevnelser etter SOSI-standard kan være dårlig egnet, og her kan en kartskisse med tydelige benevnelser være til god hjelp. Skissen vedlegges da utbyggingsavtalen under pkt. 17.

▼ 2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlig virkeområde

■ 2.1 Arealplan og formål

Formålet med avtalen er å avklare gjennomføringsspørsmål knyttet til utbyggingen av boligområde B1 i detaljreguleringsplanen for område B1, vedtatt ...

Avtalen avklarer hvilke forpliktelser og kostnader utbygger X og kommune X har knyttet til realiseringen av arealplanen med tilhørende infrastruktur. Utbyggingsavtalen avklarer også forholdet til merverdiavgift for infrastrukturtiltak i planområdet.

■ 2.2 Stedlig virkeområde

Boligområde B1 med tilhørende infrastruktur, slik det fremkommer av detaljreguleringsplanen for B1.

Et viktig formål med de fleste utbyggingsavtaler er å avklare hvordan rekkefølgekrav i arealplanen skal finansieres og gjennomføres. Rekkefølgekrav i en arealplan angir når forskjellige tiltak må være på plass. I utbyggingsavtalen avklares hvem som har ansvaret for gjennomføring og finansiering av tiltakene.

Mange arealplaner har rekkefølgekrav som innebærer behov for spleiselag for å være innenfor lovreglene om nødvendighet og forholdsmessighet. Utbyggingsavtaler er ofte det verktøy som kan løse opp i rekkefølgekrav og gjøre en arealplan gjennomførbar.

■ 2.3.1 Rekkefølgekrav

Avtalen gjelder følgende rekkefølgekrav:

Før det gis brukstillatelse til nye boliger i område B1 skal følgende være opparbeidet:

- Nye veger V1 og V2 med tilhørende kryss på hovedvegen
- Vann og avløpsledninger langs V1 og V2 ned til sammenkopling med kommunalt nett ved hovedvegen.
- Lekeplass
- G/S veg fra feltet og frem til sammenkopling med eksisterende G/S-veg i vest

I avtaleeksemplet er det en situasjon hvor utbygger selv skal gjennomføre infrastrukturtiltakene og det er ikke vedlagt en kostnadsberegning i utbyggingsavtalen med kommunen. Utbygger vil i de fleste tilfeller ha beregnet kostnaden med infrastrukturen i egen regi som en del av sitt prosjektrekskap og som bakgrunn for sin vurdering av prosjektets lønnsomhet.

Forut for avtaleforhandlingene er det hensiktsmessig at kommunen skaffer seg et overblikk over den økonomiske situasjon med utbyggingen av infrastrukturen, som det er satt krav om. Dette for å ha et grunnlag for avtaleforhandlingene. I avtaleeksemplet skal kommunen bidra med et kontantbidrag til en gang- og sykkelveg som utbygger skal bygge. Siden kommunens bidrag senere i avtalen er satt til en fast sum, er det ikke så nødvendig for kommunen å ha et nøyaktig kostnadsoverslag for tiltaket i dette avtaleeksemplet.

2.3.5 Kostnadsberegning

- ☐ Kommunen og utbygger har lagt følgende omforente kostnadsberegning til grunn, se vedlegg G.
- ☒ **Det er ikke utarbeidet en omforente kostnadsberegning.**

Utbyggers forpliktelser

☐	1. Partene
☐	2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde
☒	3. Utbyggers forpliktelser
☐	4. Kommunens forpliktelser
☐	5. Overtakelse av tiltak
☐	6. Grunnerverv og ekspropriasjon
☐	7-15 Andre bestemmelser

Pkt. 3 omhandler utbyggers forpliktelser og vil i mange utbyggingsavtaler være den mest omfangsrike delen av utbyggingsavtalen. Innledningsvis tas det valg om det er tiltak kommunen skal bli eier av eller ikke, samt om det skal innbetales kontantbidrag til tiltak som kommunen prosjekterer og opparbeider. Hver avkryssing medfører forskjellige valg i underpunkter under pkt. 3.

Under hver kategori kan det legges til tiltak, slik at utbyggingsavtalen tilpasses den konkrete situasjon. I dette avtaleeksemplet er det krysset av for 2 kategorier.

- Tiltak som kommunen skal bli eier av blir: pkt. 3.1 Fremtidig kommunal veg V1, pkt. 3.2 lekeplass, pkt. 3.3 VA-anlegg, pkt. 3.4 G/S-veg.
- Tiltak som kommunen ikke skal bli eier av kommer som pkt. 3.5 veg V2. Grunnen til byggblankettens oppdeling mellom fremtidig eierskap er hovedsakelig knyttet til at det utelukkende er mulig å oppnå fradragsrett for merverdiavgift for kommunal infrastruktur, som kommunen skal bli eier av.

3. Utbyggers forpliktelser

For å bygge opp dette kapitlet i avtalen korrekt skal det tas stilling til hva slags type tiltak avtalen regulerer, og hvor mange forskjellige tiltak avtalen skal regulere under hver tiltakstype. I forbindelse med tiltak som kommunen skal overta, må det også tas stilling til om det er aktuelt å samarbeide for å oppnå fradragsrett og kompensasjon for merverdiavgift på kostnader til kommunal infrastruktur. Hvilke forpliktelser påtar utbygger seg i utbyggingsfasen?

- ☒ Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen skal bli eier av.
- ☒ Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen ikke skal bli eier av.
- ☐ Kontantbidrag til kommunens prosjektering og opparbeidelse av tiltak.

Etter den første kategoriseringen legges tiltakene til i malen under hver kategori. Nedenfor ses hvordan fremtidig veg V1 er lagt til som tiltak. Under de enkelte tiltakene må det tas stilling til en rekke forhold som fremdriftsplan, gjennomføring av tiltaket, frist for ferdigstillelse, sikkerhetsstillelse, overskjøting av areal og ansvar for overholdelse av lov om offentlige anskaffelser.

Siste punkt omhandler merverdiavgift på kostnader til kommunal infrastruktur. Krysses det av for samarbeid for å oppnå merverdiavgiftsrefusjon fortsetter punktet med forhold knyttet til samarbeid om merverdiavgift. Dersom det krysses av for nei går skjemaet videre til neste tiltak.

Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen skal bli eier av

+ Legg til tiltak som kommunen skal bli eier av

Du har lagt til 4 tiltak som kommunen skal bli eier av

3.1 Fremtidig kommunal veg V1

3.1.1 Utbyggers ansvar

Fremtidig kommunal veg V1 bygges i henhold til detaljreguleringsplanen for boligområde B1 og i henhold til godkjente prosjekteringstegninger som godkjennes sammen med byggetillatelsen.

Tiltaket skal finansieres, planlegges og prosjekteres av utbygger. Opparbeidelse skal skje i henhold til gjeldende arealplaner på avtaletidspunktet og eventuelt andre offentligrettslige krav i eller fastsatt i medhold av lov og sentrale og lokale forskrifter som gjelder på det tidspunktet rammetillatelse gis for tiltaket.

- ☒ Kommunen har på tidspunktet for avtaleinngåelse ikke krav til tiltaket utover det som følger av avsnittet over.
- ☐ Kommunen har på tidspunktet for avtaleinngåelse krav til tiltaket utover det som følger av avsnittet over:

Dersom kommunen ønsker tiltaket opparbeidet med nye krav etter at utbyggingsavtalen er inngått, og som ikke kan pålegges utbygger med hjemmel i lov og forskrift, skal kommunen selv bekoste merkostnaden for opparbeidelse av dette kravet, med mindre annet avtales senere.

Merverdiavgiftkompensasjon

Den fremforhandlede løsningen innebærer at partene skal samarbeide om merverdiavgiften tilknyttet veg V1 gjennom anvendelse av justeringsreglene. Siden det her er et boligprosjekt, vil utbygger ikke ha fradragsrett for merverdiavgiften på oppføringskostnadene for veg V1.

Men siden veg V1 skal være en offentlig veg som skal overtas av kommunen etter fullføring, vil kommunen, *gjennom anvendelse av justeringsrettmodellen*, kunne hente tilbake fra skatteetaten merverdiavgiften som utbyggeren har betalt på oppføringskostnadene for veien gjennom oppjustering i medhold av merverdiavgiftskompensasjonsloven.

Justeringsrettmodellen, som partene har valgt i dette tilfellet, er ukomplisert fra et avgiftsrettslig ståsted. Det skal derfor ikke være noen grunn til å avklare avgiftsbehandlingen med skatteetaten. Også fra et administrativt perspektiv har partene valgt et nokså lite byrdefullt alternativ, om enn slik at modellen innebærer at kommunen må bruke noe ressurser hvert år i ti år for å fremme krav om oppjustering av avgift overfor skatteetaten, for deretter å utbetale (deler av) avgiftsbeløpet til utbygger.

For kommunen er det en fordel med anvendelse av justeringsrettmodellen at den bare i begrenset grad innebærer en potensiell økonomisk risiko for kommunen. Selv om det er begrenset risiko vil det være naturlig at kommunen krever at bestemmelsene i byggblanketten om utbyggers sikkerhetsstillelse for avgiftsbeløpet, med tillegg av renter og eventuell tilleggsskatt, skal gjelde.

For utbygger kunne det ha fremstått som et vesentlig bedre alternativ at partene i stedet avtalte anvendelse av Valdresmodellen, et alternativ som er tilgjengelig siden kommunen skal benytte veg V1 i sin «kommunale virksomhet». At Valdresmodellen kunne fremstått som et vesentlig bedre alternativ for utbyggeren skyldes særlig at denne modellen ville gitt kommunen rett til kompensasjon av merverdiavgift på oppføringskostnadene for veien etter hvert som avgiften påløp i byggefasen. Dette ville redusere likviditetsbelastningen vesentlig sammenliknet med justeringsrettmodellen.

Samtidig vil Valdresmodellen være mer byrdefull fra et administrativt perspektiv, både for utbygger og for kommunen, blant annet, fordi Valdresmodellen fordrer at entreprisekontrakten lyses ut i medhold av anskaffelsesreglene. Det ville her være naturlig at kommunen krever at bestemmelsene i byggblanketten om at utbyggeren må dekke kommunens kostnader i samarbeidet brukes. Kommunen kan også vurdere å kreve en andel av momsfordelen.

Bruk av Valdresmodellen ville også innebære at kommunen, som utgangspunkt, påtok seg en potensiell økonomisk risiko ikke bare for merverdiavgiften på oppføringskostnadene, men også for selve oppføringskostnadene. Kommunen burde i så tilfelle i tillegg kreve at byggblankettens særlige bestemmelser om sikkerhetsstillelse overfor kommunen ved bruk av Valdresmodellen kommer til anvendelse. Kommuner bør herunder som følge av den risikoen kommuner påtar seg ved denne modellen kreve sikkerhetsstillelse for ukjente og andre krav. Det må ut fra prosjektets karakter mv vurderes størrelsen på sikkerhetsstillelse.

Kommunen burde også kreve at det innhentes en bindende forhåndsuttalelse fra skatteetaten for å etablere trygghet for at avgiftsbehandlingen er korrekt.

I planeksempelet er veg V2 et eksempel på et tiltak som kommunen ikke skal bli eier av. Det vil si at det er et tiltak utbygger helt og fullt skal opparbeide og som det ikke skal bli

kommunalt eierskap til. I utbyggingsavtalen er det krav til å fylle ut en beskrivelse av tiltaket. Det er dessuten mulighet for å detaljere kravene til tiltaket. Det vil på den annen side ikke være mulig å redusere avgiftsbelastningen på utbyggers kostnader til dette.

✓ Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen ikke skal bli eier av.

+

Legg til tiltak som kommunen ikke skal bli eier av

■

3.5

Veg V2

■

3.5.1

Utbyggers ansvar

Veg V1 i henhold til detaljreguleringsplanen og kommunal vegnorm datert ...

Utbygger skal prosjektere, finansiere og opparbeide tiltaket.

Tiltaket skal ikke overtas av kommunen, men være tilgjengelig for allmenheten. Den geografiske avgrensningen av tiltaket er vist på kartskisse, jf. vedlegg B.

Kommunens forpliktelser

- 1. Partene
- 2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde
- 3. Utbyggers forpliktelser
- 4. Kommunens forpliktelser**
- 5. Overtakelse av tiltak
- 6. Grunnerverv og ekspropriasjon
- 7-15 Andre bestemmelser

Under pkt. 4 beskrives kommunens forpliktelser. Her gis det innledningsvis 4 valgmuligheter. I avtaleeksempel har avtaleforhandlingene resultert i at kommunen bidrar med et kontantbidrag til gang- og sykkelvegen, men at utbygger bekoster resten og har ansvaret for prosjektering og opparbeidelse.

✓ 4. Kommunens forpliktelser

For å bygge opp dette kapitlet i avtalen korrekt skal det tas stilling til hva slags type tiltak avtalen regulerer, og hvor mange forskjellige tiltak avtalen skal regulere under hver tiltakstype.

- ☐ Skal kommunen prosjektere og opparbeide tiltak som utbygger har innbetalt et kontantbidrag til?
- ☐ Skal kommunen prosjektere og opparbeide andre tiltak som utbygger ikke har innbetalt et kontantbidrag til?
- ☒ Skal kommunen yte et kontantbidrag til utbyggers prosjektering og opparbeidelse av tiltak?
- ☐ Kommunen skal ikke prosjektere, opparbeide eller yte kontantbidrag til tiltak.

I avtaleeksempel er det lagt til gang- og sykkelvegen. Fremforhandlet sum skrives inn sammen med avklaring av eventuelt justeringstidspunkt og valg av indeks fra SSB.

I punktet nedenfor avklares betalingstidspunkt. Byggblanketten har forskjellige handlingsalternativer i forhold til oppgjør av kontantbidraget.

✓ Kommunen skal yte et kontantbidrag til utbyggers prosjektering og opparbeidelse av tiltak

+ Legg til tiltak

4.1 G/S-veg

4.6.1 Beregning av kontantbidraget

Kommunen skal yte et kontantbidrag til opparbeidelsen av tiltaket.

☒ Kontantbidraget fastsettes til en samlet sum som utgjør kr .]

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks , basert på

kvartal, år

☐ Kontantbidraget fastsettes til en prosentmessig andel av tiltaket.

4.6.2 Oppgjør av kontantbidraget

☐ Kontantbidraget forfaller til betaling: Sett inn dato

☒ Kontantbidraget forfaller til betaling: Senest 1 måned etter at det er utført ferdigbefaring og tiltaket er helt ferdigstilt.

☐ Kontantbidraget forfaller til betaling: Sett inn dato Det skal foretas et etteroppgjør etter at utbygger har framlagt dokumentasjon på de endelige kostnadene.

☐ Kontantbidraget forfaller til betaling: virkedager etter at utbygger har framlagt dokumentasjon på de endelige kostnadene.

Overtakelse av tiltak

☐	1. Partene
☐	2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde
☐	3. Utbyggers forpliktelser
☐	4. Kommunens forpliktelser
☒	5. Overtakelse av tiltak
☐	6. Grunnerverv og ekspropriasjon
☐	7-15 Andre bestemmelser

Pkt. 5 omhandler kommunal overtakelse av tiltak som er bygd av utbygger. Innledningsvis kan det velges mellom å bruke kommunal standard hvis det finnes i kommunen, separat avtale eller å bruke byggblanketten.

Byggblanketten sikrer at en får med seg de vesentligste punkter, og kan gjerne brukes som en huskeliste uansett om kommunen har egen standard avtale for overtakelse. Det skrives inn hvilke tiltak som skal overtas og hvilke krav kommunen stiller til kontrollen. Det kan for eksempel være kamerakontroll av ledninger og dokumentasjon på trykktesting. Det er vanlig å stille krav om «som bygget tegninger» og innmålingsdata på SOI format.

✓ 5 Overtakelse av tiltak

Tiltakene overtas i tråd med

- ☐ kommunens standard.
- ☐ egen avtale.
- ☒ denne blanketten.

■ 5.3 Overtakelse etter denne avtalen

Veg V1
Lekeplass
VA-anlegg
G/S-veg

Byggblanketten har egne bestemmelser om overtakelsesforretning, levering av dokumentasjon, kommunens rettigheter til å nekte overtakelse, virkninger av overtakelsen med videre. Til slutt avtales om det skal være en ettårsbefaring.

Grunnerverv og ekspropriasjon

☐	1. Partene
☐	2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde
☐	3. Utbyggers forpliktelser
☐	4. Kommunens forpliktelser
☐	5. Overtakelse av tiltak
☒	6. Grunnerverv og ekspropriasjon
☐	7-15 Andre bestemmelser

Punkt 6 omhandler grunnerverv og ekspropriasjon. Mange utbyggingsprosjekter har behov for erverv av grunn eller rettigheter for å kunne bli gjennomført. Ofte dreier det seg om mindre erverv som for eksempel stripeerverv til en gang og sykkelveg. Kommunen har nødvendige verktøy for å gjennomføre slike erverv, og dette vil ofte være et punkt hvor kommunen kan bidra vesentlig uten at det nødvendigvis er så stor kostnad.

I eksempelet skal utbygger ta ansvar for eventuelt erverv av grunn til sitt prosjekt med utvikling av boligområdet B1, men kommunen har en samfunnsinteresse knyttet til gang- og sykkelvegen og er i henhold til forhandlingsresultatet med på å bidra

til erverv av grunn til den. I avtaleeksemplet bidrar kommunen med ervervet og utbygger tar kostnadene med ervervelsen av grunnen.

6. Grunnerverv og ekspropriasjon

☐ Det skal ikke foretas erverv av grunn og/eller rettigheter i forbindelse med opparbeidelse av tiltak.

☒ **Det skal foretas erverv av grunn og/eller rettigheter i forbindelse med opparbeidelse av tiltak.**

6.1 Grunnerverv

☐ Utbygger er ansvarlig for å erverve grunn og/eller rettigheter som er nødvendig for å opparbeide tiltak:

☒ **Kommunen er ansvarlig for å erverve grunn og/eller rettigheter som er nødvendig for å opparbeide tiltak.**

G/S-veg.
Kommunen er ansvarlig for å erverve øvrige grunn og/eller rettigheter for å opparbeide tiltak.

Det er avtalt følgende om betaling av grunnervervskostnadene:

Utbygger tar alle kostnader med grunnervervet. Kommunen deltar med eget arbeid for å erverve grunn til G/S-vegen samt avtalt kontantbidrag jft. pkt. 4.6.1.

Det er avtalt følgende framdrift og frister for grunnerverv:

Kommunen oppstarter arbeidet med grunnerverv til G/S-vegen Fører forhandlingene ikke frem settes ekspropriasjonsprosess i gang og gjennomføres så rask som mulig.

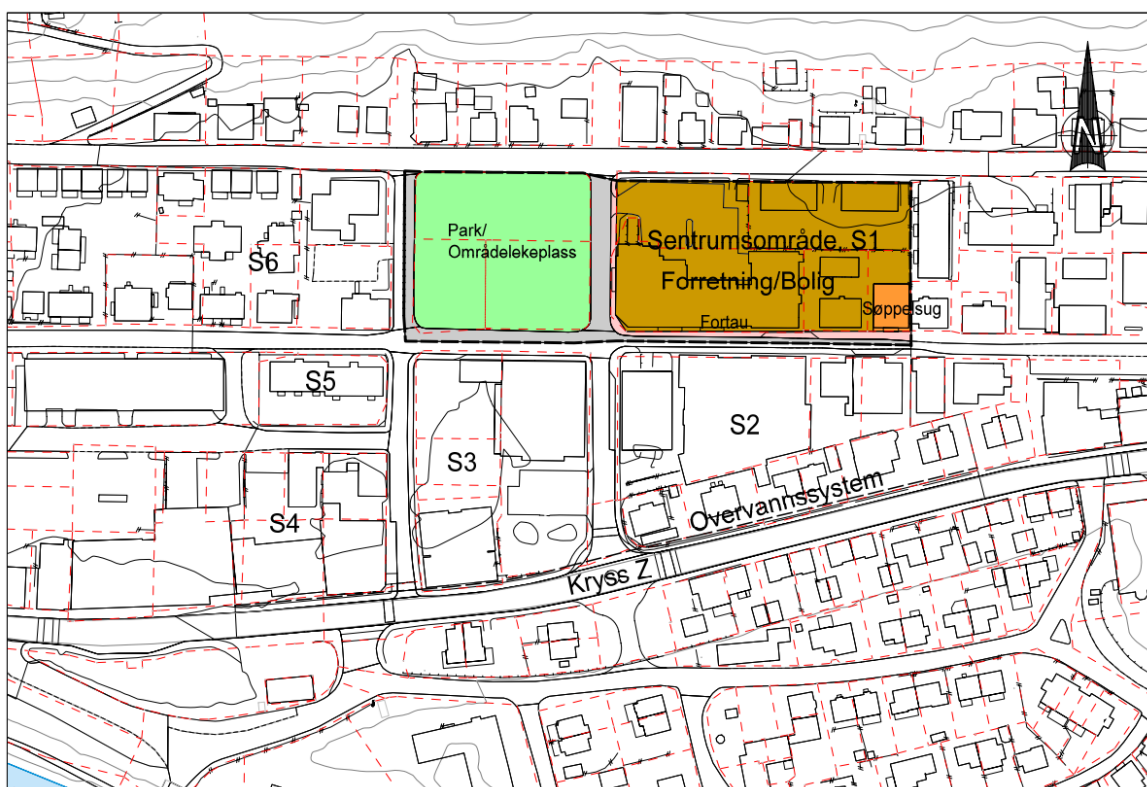
Andre bestemmelser

☐	1. Partene
☐	2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde
☐	3. Utbyggers forpliktelser
☐	4. Kommunens forpliktelser
☐	5. Overtakelse av tiltak
☐	6. Grunnerverv og ekspropriasjon
☒	7-15 Andre bestemmelser

De neste avsnittene i byggblanketten har mye forhåndsutfylt standardtekst. Målet er at utbyggingsavtalen er så tydelig som mulig at forhold det kan sås tvil om er gjennomgått og avklart i avtalen.

7. Utbygging i et sammenhengende utviklingsområde

Utbyggingssituasjonen gjelder et sentrumsområde som kommunen gjennom sin utbyggingspolitikk har valgt å prioritere. Eksemplet kunne like gjerne vært et tettsted eller et sentralt reiselivsområde hvor kommunen ønsker en bestemt utvikling. Kommunen har utarbeidet en områderegulering som tar stilling til overordnet arealbruk, behovet for infrastruktur for området som helhet, og for hvert delområde. Det er krav om detaljregulering for hvert delområde, illustrert med S1 til S6. Utbygger S1 har utarbeidet en detaljregulering i samsvar med områdereguleringen for sitt areal og tilleggende park/områdelekeplass.



Figur 7.1 Utbyggingsområde S1 er et av en rekke delområder som har behov for felles offentlig infrastruktur. Utbyggingsområde S1 må bidra til park/områdelekeplass, Kryss Z og overvannssystem for bydelen.

Sammen med områdereguleringen har kommunen utarbeidet en områdemodell som ivaretar utbygging av felles offentlig infrastruktur. Gjennom områdemodellen tilbys at utbygger bidrar med fast utregnede beløp for felles offentlig infrastruktur, mens kommunen overtar ansvaret for rekkefølgekravet og gjennomføringen. I områdemodellen er det gjennomført kostnadsberegninger og vurderinger i forhold til forholdsmessighet og nødvendighet.

Områdemodellen er utført i regi av kommunen og gjennom dialog med utbyggerne i området. Med bakgrunn i rekkefølgekravene i områdereguleringen og utregnede beløp i områdemodellen, vil utbyggingsavtalen bli forutsigbar og relativt enkelt å utforme ved hjelp av byggblanketten. Utbyggingsavtalen og kommunens forventninger til gjennomføringen ble drøftet som en del av arbeidet med detaljreguleringen.

7.1. Rekkefølgekrav i reguleringsplanen

I områdereguleringsplanen er det følgende rekkefølgekrav til område S1:

Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging av område S1 skal følgende felles offentlig infrastruktur være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- (a) Utviding av kryss Z
- (b) Overvannssystem for bydelen
- (c) Park/områdelekeplass
- (d) Fortau rundt område S1, kommunal overtakelse
- (e) Sjøpelsug, kommunal overtakelse

De 3 første rekkefølgekrav blir ivaretatt av områdemodellen og utbygger innfrir sin andel av tiltakene gjennom bidragene i utbyggingsavtalen. Utvikler av S1 skal selv gjennomføre tiltak (d) og (e), men kommunen tilbyr Valdresmodellen for å redusere avgiftsbelastningen.

7.2. Bruk av byggblanketten for framforhandlet avtale

Avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde

1. Partene
2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde
3. Utbyggers forpliktelser
4. Kommunens forpliktelser
5. Overtakelse av tiltak
6. Grunnerverv og ekspropriasjon
7-15 Andre bestemmelser

I denne utbyggingsavtalen foreligger det en områdemodell som omtales i byggblankettens punkt 2.3.4.

Det er områdemodellen som gir føringene og hele grunnlaget for utbyggingsavtalen. De fleste områdemodeller er utarbeidet gjennom et samarbeid mellom kommunen og aktørene i området. Dette skaper legitimitet og forutsigbarhet til hvilke forventninger kommunen og utbyggerne kan ha til utbyggingsavtaler i området. En områdemodell kan med fordel vedtas som et detaljert forutsigbarhetsvedtak etter §17-2 av kommunestyret.

2.3.4 Andre/tidligere avtaler

Sammen med områdereguleringsplanen, datert.... er det utarbeidet en områdemodell for denne delen av sentrum. Områdemodellen avklarer hvilken felles offentlig infrastruktur som er nødvendig og hvordan infrastrukturtiltaket skal fordeles mellom kommunen og utbyggerne og utbyggerne imellom. Områdemodellen håndterer kravene til nødvendighet og forholdsmessighet og gir forutsigbarhet for den langsiktige utviklingen i området. Områdemodellen er vedtatt av kommunestyret etter pbl. § 17-2 som et detaljert forutsigbarhetsvedtak og er vedlagt utbyggingsavtalen.

Utbyggers forpliktelser

☐	1. Partene
☐	2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde
☒	3. Utbyggers forpliktelser
☐	4. Kommunens forpliktelser
☐	5. Overtakelse av tiltak
☐	6. Grunnerverv og ekspropriasjon
☐	7-15 Andre bestemmelser

Ut fra eksemplet med område S1 krysses det innledningsvis i punkt 3 av både for prosjektering og opparbeidelse av tiltak kommunen skal bli eier av, og kontantbidrag til kommunens prosjektering og opparbeidelse av tiltak.

Utbygger skal i dette tilfelle bygge fortau rundt sitt område og etablere søppelsug. I forhold til kvalitet vises det i dette tilfelle til kvalitetsprogrammet.

3. Utbyggers forpliktelser

For å bygge opp dette kapitlet i avtalen korrekt skal det tas stilling til hva slags type tiltak avtalen regulerer, og hvor mange forskjellige tiltak avtalen skal regulere under hver tiltakstype. I forbindelse med tiltak som kommunen skal overta, må det også tas stilling til om det er aktuelt å samarbeide for å oppnå fradragsrett og kompensasjon for merverdiavgift på kostnader til kommunal infrastruktur.

Hvilke forpliktelser påtar utbygger seg i utbyggingsfasen?

- ☒ Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen skal bli eier av.
- ☐ Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen ikke skal bli eier av.
- ☒ Kontantbidrag til kommunens prosjektering og opparbeidelse av tiltak.

Prosjektering og opparbeidelse av tiltak som kommunen skal bli eier av.

+ Legg til tiltak som kommunen skal bli eier av

3.1 Fortau rundt område S1 samt søppelsug.

3.1.1 Utbyggers ansvar

Fortau rundt S1 i henhold til reguleringsplanen. For kvalitetsnivå skal kvalitetsprogrammet til områdereguleringsplanen legges til grunn. Søppelsug bygges i henhold til tegning fra renovasjonsselskapet.

Det er viktig at utbyggingsavtalene er så presise som mulig med tydelige tegninger og beskrivelse som viser hva som skal bygges og hvilken kvalitet det skal bygges med. Finnes det ikke kvalitetsprogram skrives det inn hvilke materialer det skal brukes, og eventuelt vises til områder i nærheten som har samme kvalitet. Fokus på omfang av tiltaket, kvalitet på tiltaket og tidspunkt for gjennomførelse vil forebygge uenigheter i ettertid.

Merverdiavgift på infrastrukturtiltakene

Bruk av Valdresmodellen kan, særlig av likviditetsmessige hensyn, fremstå som et fornuftig alternativ for fortauet rundt område S1. På den annen side innebærer bruk av Valdresmodellen at kommunen påtar seg en ikke-ubetydelig risiko, siden modellen fordrer at kommunen må være kontraktspart overfor entreprenører mv ved oppføring av infrastrukturen. I forlengelsen av dette bør kommunen i alle tilfeller betinge seg at det stilles sikkerhet som avløfter kommunens risiko.

Det viktigste er likevel at partene avklarer hvor stor andel av merverdiavgiften på oppføringskostnadene på fortauet som utbyggeren ville oppnådd fradragsrett for dersom fortauet i stedet ble oppført som en ordinær realytelse når utbyggerens prosjekt består av både bolig og næring. Dersom næringsandelen vil utgjøre brorparten av prosjektet, og næringsdelen dessuten er avgiftspliktig, ville utbygger i byggefasen, oppnå fradragsrett for brorparten av merverdiavgiften på oppføringskostnadene for fortauet. I så fall ville det være mulig for kommunen å overta justeringsforpliktelsene tilknyttet fortauet samtidig med overtakelse av eiendomsretten til fortauet gjennom bruk av justeringspliktmodellen. Med dette som utgangspunkt ville den beste løsningen samlet sett kunne være at partene i stedet for Valdresmodellen avtaler bruk av henholdsvis justeringspliktmodellen for de deler av avgiften som kan allokere til utbyggers avgiftspliktige næringsprosjekt, og justeringsrettmodellen for de deler av avgiften som allokere til utbyggers boligprosjekt.

Det fremstår uansett ikke som hensiktsmessig å anvende Valdresmodellen ved oppføring av søppelsuganlegget. Begrunnelsen er at det ikke er innført refusjonsregler for kostnader til oppføring av slike anlegg, og at kommunen derved vil ha plikt til å beregne 25% merverdiavgift ved oppkreving av anleggsbidraget fra utbygger. Utbyggeren vil da komme i den samme avgiftsmessige situasjon som utbygger ville ha vært dersom partene ikke hadde avtalt et samarbeid om merverdiavgift overhodet.

Når det gjelder oppføringen av søppelsuganlegget burde partene derfor endre modell, for i stedet å benytte henholdsvis justeringspliktmodellen og justeringsrettmodellen. Avgiftsbehandlingen for søppelsuganlegget vil da bli den samme som dersom disse modellene benyttes for fortauet, jfr vurderingene om dette ovenfor.

Kommuner må videre ta stilling til hvorvidt det kun skal kreves andel av moms beregnet til et administrasjonsgebyr, eller også en andel av fordelene utover administrasjonsgebyret, og eventuelt begrunnelse for det.

✓ Kontantbidrag til kommunens prosjektering og opparbeidelse av tiltak

+ Legg til tiltak for kommunens prosjektering og opparbeidelse av tiltak
Du har lagt til 1 tiltak for kommunens prosjektering og opparbeidelse av tiltak

3.2 Bidrag til utviding av kryss Z, overvannssystem for bydelen og park/områdelekeplass

3.2.1 Beregning av kontantbidraget

Utbygger skal yte et kontantbidrag til opparbeidelsen av tiltaket. Kontantbidragets størrelse fastsettes på følgende måte:

☒ **Kontantbidraget utgjør kr** **per m² BRA.**

Kontantbidragets størrelse for det enkelte byggetrinn i utbyggingsprosjektet beregnes ut fra ovennevnte kronebeløp og maksimalt tillatt m² BRA i igangsettingstillatelsen.

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks , eller senere statistikk som

avløser denne, med utgangspunkt i kvartal

Utbyggerne av område S1 skal bidra med kontantbidrag til 3 av infrastrukturtiltakene i henhold til områdemodellen. Det er valgt å ta alle 3 tiltak med under pkt. 3.3, men en kan også velge å ha det som 3 separate tiltak i utbyggingsavtalen. Tiltak legges enkelt til i byggblanketten.

I standardteksten er det lagt opp til at innbetalingen skjer for hvert enkelt byggetrinn ut ifra antall tillatt m² BRA. Tidsperspektivet for tiltakene innen en områdemodell vil typisk være minst 10 år og oppgjørstidspunktet og justeringen etter byggekostnadsindeks er derfor viktige poster.

Kommunens forpliktelser

1. Partene

2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde

3. Utbyggers forpliktelser

4. Kommunens forpliktelser

5. Overtakelse av tiltak

6. Grunnerverv og ekspropriasjon

7-15 Andre bestemmelser

I avtaleeksempel 2 består kommunens forpliktelser av at kommunen skal prosjektere og opparbeide tiltak som utbygger har innbetalt kontantbidrag til. Det krysses av for dette under pkt. 4 og vi får da opp pkt. 4.1 og kan legge til tiltak. For å begrense avtalens omfang har vi valgt å henvise til tiltakene i avtalens pkt. 3.2.

4. Kommunens forpliktelser

For å bygge opp dette kapitlet i avtalen korrekt skal det tas stilling til hva slags type tiltak avtalen regulerer, og hvor mange forskjellige tiltak avtalen skal regulere under hver tiltakstype.

- ☒ Skal kommunen prosjektere og opparbeide tiltak som utbygger har innbetalt et kontantbidrag til?
- ☐ Skal kommunen prosjektere og opparbeide andre tiltak som utbygger ikke har innbetalt et kontantbidrag til?
- ☐ Skal kommunen yte et kontantbidrag til utbyggers prosjektering og opparbeidelse av tiltak?
- ☐ Kommunen skal ikke prosjektere, opparbeide eller yte kontantbidrag til tiltak.

Kommunen skal prosjektere og opparbeide tiltak som utbygger har innbetalt et kontantbidrag

+ Legg til tiltak

4.1 Tiltakene i pkt. 3.2

4.1.1 Kommunens ansvar

Kommune Y forplikter seg til å bruke innbetalte kontantbidrag til infrastrukturtiltakene de er innbetalt til. Beløpene kan omprioriteres mellom tiltakene for å kunne bygge ut enkelttiltak for alle tiltakene er fullfinansiert. Park/lekeplass skal gis prioritert opparbeiding.

Kommunen skal prosjektere og opparbeide tiltaket.

- ☒ Tiltaket er vist og beskrevet på kartutsnitt datert jf. vedlegg B.
- ☐ Det er ikke avtalt forutsetninger for kommunens plikt til opparbeidelse av tiltaket.
- ☐ Det er avtalt forutsetninger for kommunens plikt til opparbeidelse av tiltaket:

4.1.2 Frist for ferdigstillelse

- ☒ Det er ikke fastsatt frist for ferdigstillelse.

I de fleste områdemodeller er det flere som skal bidra inn i hvert infrastrukturtiltak. Det betyr at alle tiltakene i modellen først er fullfinansiert når alle utbyggingsområder er under utbygging. En viktig egenskap med områdemodellen er derfor å kunne omprioritere mellom tiltakene, slik at de viktigste utbygges først.

I avtaleeksemplet er det viktig for utbygger at det bygges ut lekeplass ved siden av område S1 fordi S1 også inneholder boliger. Det er derfor skrevet inn i avtalen at lekeplass skal gis prioritert opparbeiding. Kommunen har imidlertid ikke forpliktet seg til en bestemt frist for ferdigstillelse.

I dette avtaleeksempelet kan en forestille seg at det er viktigere for området å prioritere lekeplassen i tidlig fase, mens for eksempel parkdelen av området og kryss Z kan vente til litt senere. Det ligger i en områdemodells natur å se området under ett og det er derfor ikke heldig for kommunen å binde seg opp til bestemte tidspunkter for gjennomføringen av de enkelte infrastrukturtiltak. Flexibiliteten i områdemodellen må være til stede og kommunen må derfor være villig til å innvilge dispensasjon fra rekkefølgekrav ut ifra at gjennomføringen er «sikret gjennomført» gjennom innbetalte beløp.

Grunnerverv og ekspropriasjon

☐	1. Partene
☐	2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde
☐	3. Utbyggers forpliktelser
☐	4. Kommunens forpliktelser
☐	5. Overtakelse av tiltak
☒	6. Grunnerverv og ekspropriasjon
☐	7-15 Andre bestemmelser

Arbeidet med grunnerverv og ekspropriasjon ligger inne som en del av områdemodellen og ordnes av kommunen gjennom modellen. En områdemodell løser mye for utbyggerne i et område og modellen må ta høyde for at risikoen knyttet til mye uforutsett ligger inne i områdemodellen. Til gjengjeld får kommunen til utvikling i de deler av kommunen som er ønsket og prioritert.

✓ 6. Grunnerverv og ekspropriasjon

- ☐ Det skal ikke foretas erverv av grunn og/eller rettigheter i forbindelse med opparbeidelse av tiltak.
- ☒ **Det skal foretas erverv av grunn og/eller rettigheter i forbindelse med opparbeidelse av tiltak.**

■ 6.1 Grunnerverv

- ☐ Utbygger er ansvarlig for å erverve grunn og/eller rettigheter som er nødvendig for å opparbeide tiltak:
- ☒ **Kommunen er ansvarlig for å erverve grunn og/eller rettigheter som er nødvendig for å opparbeide tiltak.**

Arealer for gjennomføring av tiltakene i pkt. 3.2.

Det er avtalt følgende om betaling av grunnervervskostnadene:

Det er avtalt følgende om betaling av grunnervervskostnadene:

Finansieres gjennom områdemodellen

Andre bestemmelser

☐	1. Partene
☐	2. Avtalens bakgrunn, formål og stedlige virkeområde
☐	3. Utbyggers forpliktelser
☐	4. Kommunens forpliktelser
☐	5. Overtakelse av tiltak
☐	6. Grunnerverv og ekspropriasjon
☒	7-15 Andre bestemmelser

Under pkt. 7 til 15 er det mye forhåndsutfylt tekst som skal gi en entydig utbyggingsavtale. Det er plass til å skrive inn fritekst noen få plasser. Under er det vist at i avtaleeksempel 2 er det kommunen som foretar arbeidet med tinglysningen. En utbyggingsavtale kan ses på som en heftelse, men samtidig også som et gode for eiendommen. Det er naturlig at utbyggingsavtalen tinglyses på eiendommen, slik at den automatisk følger eiendommen også ved videresalg. Det må avtales hvem skal ta ansvaret for å tinglyse avtalen og hvem som skal ta kostnaden med tinglysningen. Er det privat utbygging er det naturlig at ansvaret ligger hos utbygger.

▼ 8 Tinglysning

Kommunen har rett til å tinglyse utbyggingsavtalen, eller enkelte bestemmelser av utbyggingsavtalen, som heftelse på de eiendommer som omfattes av utbyggingsavtalen. Etter skriftlig krav fra kommunen forplikter utbygger seg til å medvirke til tinglysning.

Partene har avtalt følgende fordeling av arbeider og kostnader:

Partene har avtalt følgende fordeling av arbeider og kostnader:

Kommunen foretar arbeidet med tinglysningen. Tinglysningsgebyr betales av utbygger.

I forbindelse med områdemodeller kan det være naturlig å beskrive hva som skjer ved eventuell omregulering. For område S1 gjelder at det innbetales samme beløp pr. m² BRA for eventuelt økt volum.

▼ 10. Reforhandling ved endrede forutsetninger

Dersom det inntreffer vesentlige endringer av forutsetningene for utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av utbyggingsavtalen.

Partene har i tillegg blitt enige om at følgende skal gjelde med hensyn til reforhandling og eventuelt også endring av avtalen:

Partene har i tillegg blitt enige om at følgende skal gjelde med hensyn til reforhandling og eventuelt også endring av avtalen:

Bidrag innbetales etter antall m² BRA i henhold til områdemodellen. Foretas omregulering som gir økt volum innbetales bidrag på samme måte for utvidelsen.

