

S A N D S



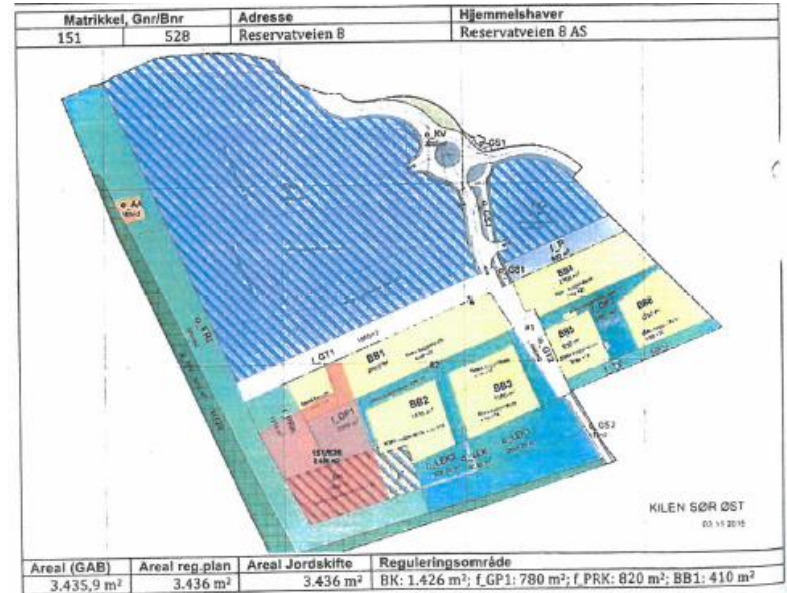
Fallgruver ved eiendomsutvikling

Advokat og partner Christian O. Hartmann

Tigerseminaret 28.8.2019 Tromsø

Dagens tema

1. Fordeling av planskapt utbyggingsverdier (urbant jordskifte)
2. NOK ER NOK – hvor går grensen for infrastrukturbidrag?



Fordeling av planskapt netto utbyggingsverdier

Tema:

- En reguleringsplan for et område kan gi skjev fordeling av verdier
- Noen får økte eiendomsverdier som følge av reguleringen, mens andre får sine verdier redusert
- Reguleringsformålene vil ikke nødvendigvis samsvare med dagens eiendomsgrenser
- Hvordan fordele skjevhetene, samt legge til rette for at gode og arealeffektive reguleringsplaner blir gjennomført?
- Hovedformål er at netto planskapt verdier skal fordeles rettferdig via tildeling av utbyggingsretter

Fordeling av planskapt netto utbyggingsverdier

- Jordskifteloven fra 1979 har hatt regler for å legge til grunn for rasjonell drift av landbrukseiendom, men manglet bestemmelser for mer urbane strøk
- Ekspropriasjon har vært løsningen – strøkspris, men ikke tildelt andel av netto planskapt verdier
- 2006 ble det inntatt bestemmelser i jordskifteloven om fordeling av arealverdier for områder for bebyggelse og anlegg
- Ny lov i 2013, som videreførte bestemmelsen fra 2006, § 3-30 flg.

Fordeling av planskapt netto utbyggingsverdier

Utgangspunktet:

- En kommune må ifm. en reguleringsplan sette som vilkår at fordeling av planskapt nettoverdi skal finne sted og ha foretatt en geografisk avgrensning - hjemmel Pbl. § 12-7 nr. 13
- Først da har jordskifteretten anledning til å fordele planskapt verdier

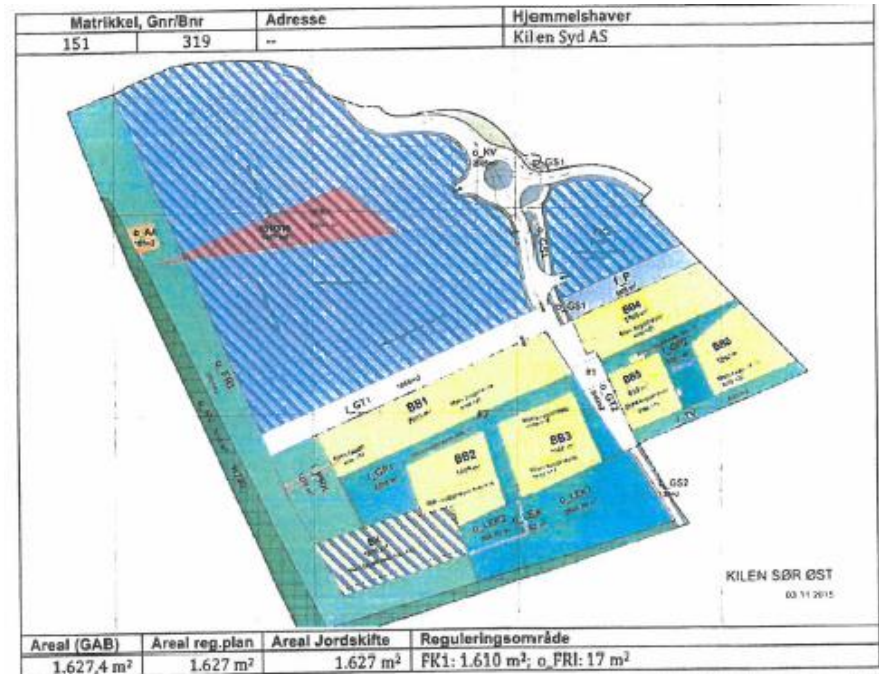
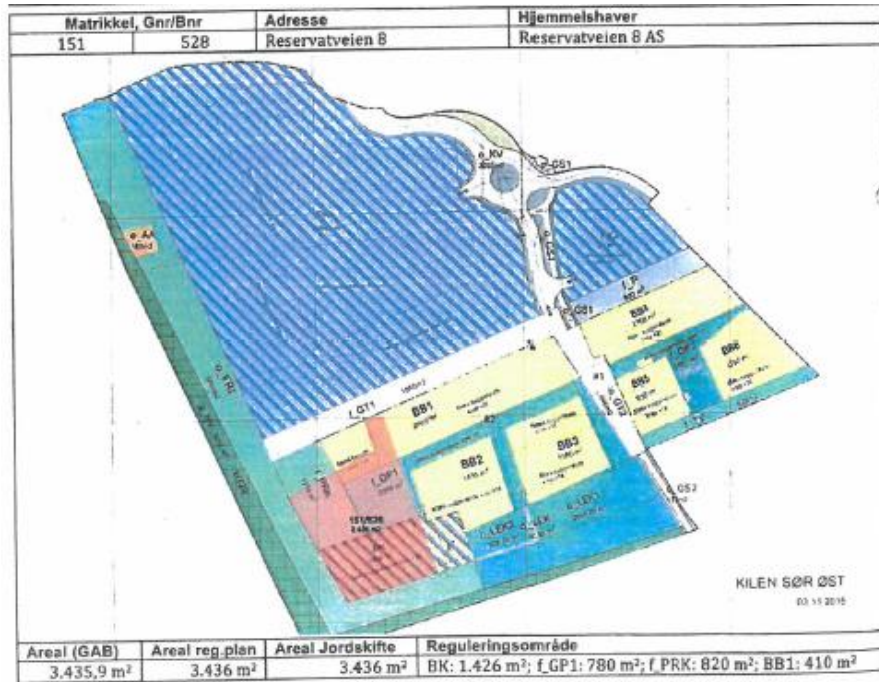
Fordeling av planskapt netto utbyggingsverdier

- Hvordan gjennomføres fordelingen:
 - Netto planskapt verdier som skal fordeles
 - Først finne frem til reguleringsområdets samlede verdi og eiendommenes isolerte verdi før reguleringsforslaget basert på eiendommenes egnethet for utbyggingsformål. Finner da frem til en brøk/forhåndstall
 - Deretter må man finne frem til netto planskapt verdiøkning på feltet som skal fordeles (hensyntatt nødv. kostnader for tiltak som følger av planen)
 - Fordele verdiøkningen etter fastsatt brøk

Fordeling av planskapt netto utbyggingsverdier

- Noen eiendommer har blitt mer verdt grunnet reguleringen og andre mindre verdt. For å kompensere dette skal f.eks en eiendom som har blitt mindre verdt få sin andel av samlet netto verdiøkning som en kompensasjon
- Dette gjøres ved at Jordskifteretten utdeler utbyggingsretter

Fordeling av planskapt netto utbyggingsverdier



Matrikkel, Gnr/Bnr	Adresse	Hjemmelshaver
151 540	Reservatveien 4	Reservatveien 4 AS

KILEN SØR ØST
03.11.2015

Areal (GAB)	Areal reg.plan	Areal Jordskifte	Reguleringsområde
1.698,6 m ²	1.699 m ²	1.699 m ²	BB2: 605 m ² ; BK: 520 m ² ; o. LEK2: 574 m ²

Matrikkel, Gnr/Bnr	Adresse	Hjemmelshaver
151 541	--	Reservatveien 4 AS

50/50 RV6 AS

KILEN SØR ØST
03.11.2015

Areal (GAB)	Areal reg.plan	Areal Jordskifte	Reguleringsområde
656,4 m ²	656 m ²	656 m ²	BB1: 250 m ² ; f.GT1: 190 m ² ; f.GP1: 216 m ²

Matrikkel, Gnr/Bnr	Adresse	Hjemmelshaver

Fordeling av planskapt netto utbyggingsverdier

- Utfordringer – HR 18.juni 2019 – første dom som behandler temaet.
 - Eiendommens andel av den planskapt verdiøkningen er basert på i hvilken grad din eiendom er egnet til utbygging før ny reguleringsplan
 - Dagens regulering ikke nødvendigvis avgjørende, påregnlighetsvurdering, attraktivitet, grunnforhold m.m.
 - I utgangspunktet ikke noen forskjell på offentlig og privat eid eiendom

Fordeling av planskapt netto utbyggingsverdier

- Tønsberg kommune eide vei og friområder tilgjengelig for allmenheten før regulering. Grunnet at arealene var ment å tjene allmenheten både før og etter planen, ble arealene ansett som ikke egnet for utbygging, selv om arealene gir planområdet økt verdi
- Tønsberg kommune fikk således ingen avdel av nettoplanskap verdi

Fordeling av planskapt netto utbyggingsverdier

- Ny avklaring i samme dom
- Utgangspunktet har vært at man ser bort i fra eksisterende bygningsmasse når eiendommens verdi skal verdsettes (arealenes verdi som byggegrunn som skal verdsettes)
- Flere av eiendommene i planområdet bestod av bygningsmasse som helt eller delvis var forutsatt revet
- HR uttalte at bygningenes verdi, enten som bruksverdi eller utbyggingsinteresse, må hensyntas i regnestykket- MNOK 30

Fordeling av planskapt netto utbyggingsverdier

TIPS:

- Kommunens eventuelle krav i reguleringsplan om fordeling av netto planskapt verdier må hensyntas ved kjøp av eiendom – forbehold?
- Blitt ett mer og mer kjent virkemiddel for kommunene
- Utbygger kan bli pålagt en større kostnad enn opprinnelig kalkulert – dyrkjøpt erfaring
- Søk å reguler slik at eksisterende virksomhet på naboeiendommer kan beholdes – ikke alltid like lett

NOK ER NOK

S A N D S



Ny rettspraksis om utbyggingsbidrag

Tydeligere grenser for hva kommunen kan pålegge

utbygger å bidra med i utbyggingsprosjekter

Bakgrunn for avgjørelsene

- Offentlig infrastruktur bygges i stor grad av private
- Pålegges direkte etter pbl. eller som rekkefølgekrav
- Rekkefølgekrav sier ikke hvem som skal gjennomføre
- Utbyggingsavtalen pålegger de konkrete pliktene
- Regelverket setter grenser for hva og hvor mye som kan pålegges gjennom både rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler
- Grensene er uklare og kommuner har tøyd strikken – dommene strammer inn og klargjør hva som kan tillates
- Begge dommene er anket

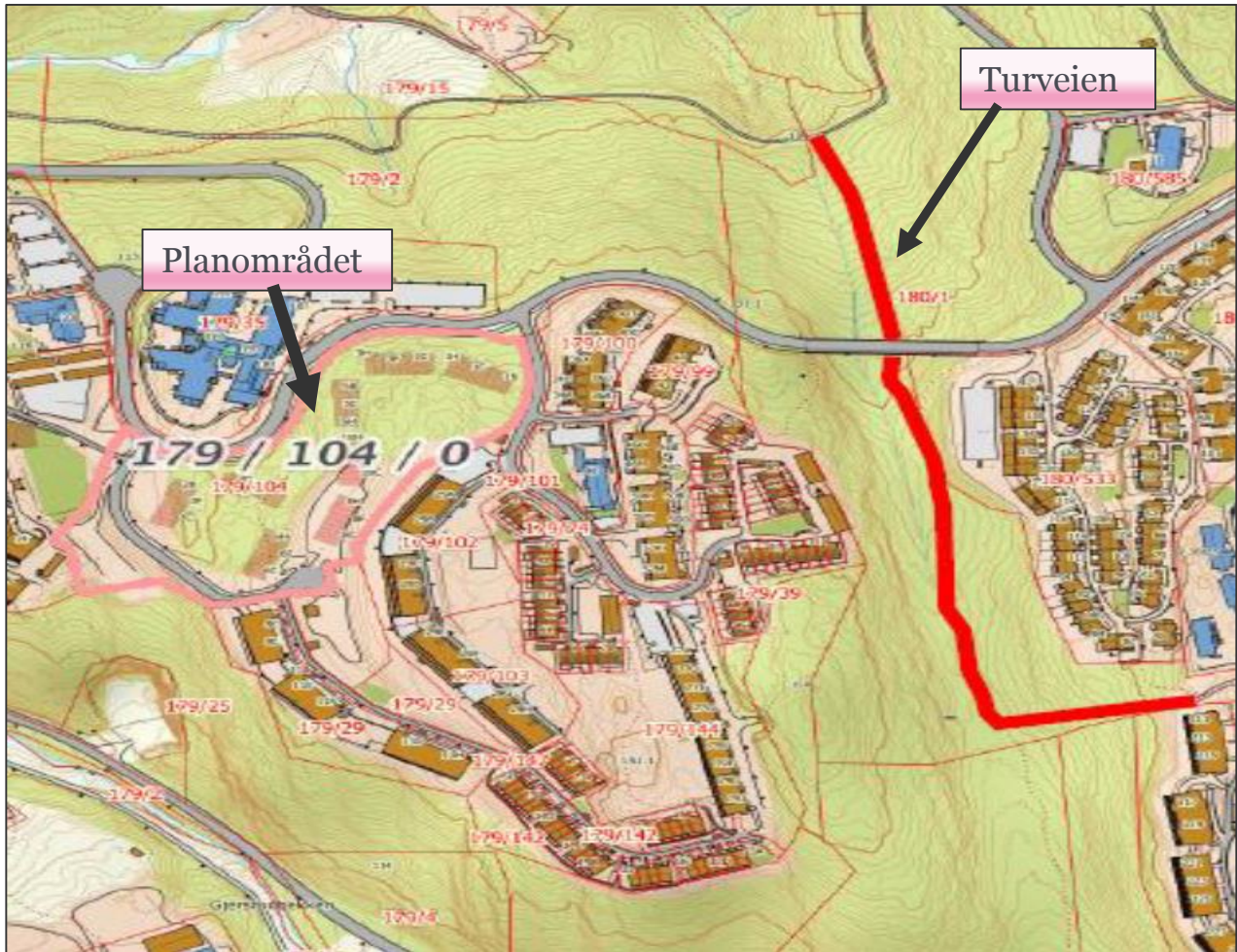
Nærmere om rekkefølgekrav

- Bestemmer rekkefølgen for gjennomføring av tiltak
- Kan være omfattende og kostbare krav – både i og utenfor planområdet
- Teknisk, grønn og sosial infrastruktur – eks. ny vei, park, skole
- Område frigis for utbygging – kommunens vurdering av hva som skal til for at utbygging kan skje – rekkefølgekrav «*i nødvendig utstrekning*»
- Relevant i forhold til utbyggingen – saklig tilknytning og foranlediget av utbyggingen
- Loven sier ikke hvem som skal gjennomføre – det må utbygger løse
- Rekkefølgekrav kan påtvinges og kommer sent i prosessen – lite forutsigbart
- Mange erfarer at kommuner går langt og at det tenkes lite på kostnadene

Bispeuadommen

- Oslo tingrett 31. mai 2019 – Selvaag Bolig mot Staten
- Overprøving av forvaltningsvedtak og krav om erstatning

- **Faktum:**
 - Selvaag regulerte tomt til boligbygging på Mortensrud i Oslo kommune
 - Etter høringsfristen utløp kom kommunen med ny «ønskeliste» - oppgradere turvei
 - Turveien lå utenfor planområdet – heller ikke inntil (andre områder mellom)
 - Planalternativt med turvei ble vedtatt – utbygger klaget til Fylkesmannen (FM)
 - FM opprettholdt vedtaket – FM sitt vedtak gjenstand for prøving i saken
 - Spørsmål om rekkefølgekrav stilt «*i nødvendig utstrekning*» ihht lovens vilkår



Bispeuadommen

- Rekkefølgekravet kjent ugyldig
 - Kommunens frie skjønn, men skal være saklig begrunnet
 - Nødvendighetsvilkåret skal ikke tolkes likt som i utbyggingsavtaler
 - Rekkefølgekrav kan ligge utenfor planområdet, men saklig tilknytning kreves
 - Svak og perifer sammenheng, ingen fysisk nærhet – FM og PBE tok feil om bruk og behov
 - Ikke et saklig behov og fremsto som vilkårlig
 - Ansett som et «fiskalt pålegg» - et gebyr som til slutt belastet boligkjøpere
 - Oslo kommune har bevisst strukket det langt – interne vedtak og korrespondanse
- Tilkjent erstatning
 - Ugyldig vedtak ikke nok alene – forsvarlig lovforståelse (HR 2010)
 - I denne saken ikke forsvarlig (bevisst handling + FM hadde selvstendig kompetanse)
 - Tilkjent erstatning på MNOK 1,6 + sakskostnader

Nærmere om utbyggingsavtaler

- Avtale mellom kommune og utbygger om gjennomføring av et planvedtak
- Privatrettslig avtale - avtalerettslige regler og (nesten) avtalefrihet
- Offentligrettslige skranker for vedtakelse og innhold i pbl.

Avtalens innhold:

- Forhold planen har bestemmelser om (teknisk og grønn infrastr.)
- Boligpolitiske forhold, forskuttering av kommunale tiltak
- Forbud mot sosial infrastruktur (skole, barnehage mv.)
- At utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste
 - forutsatt **nødvendig** og **forholdsmessig**

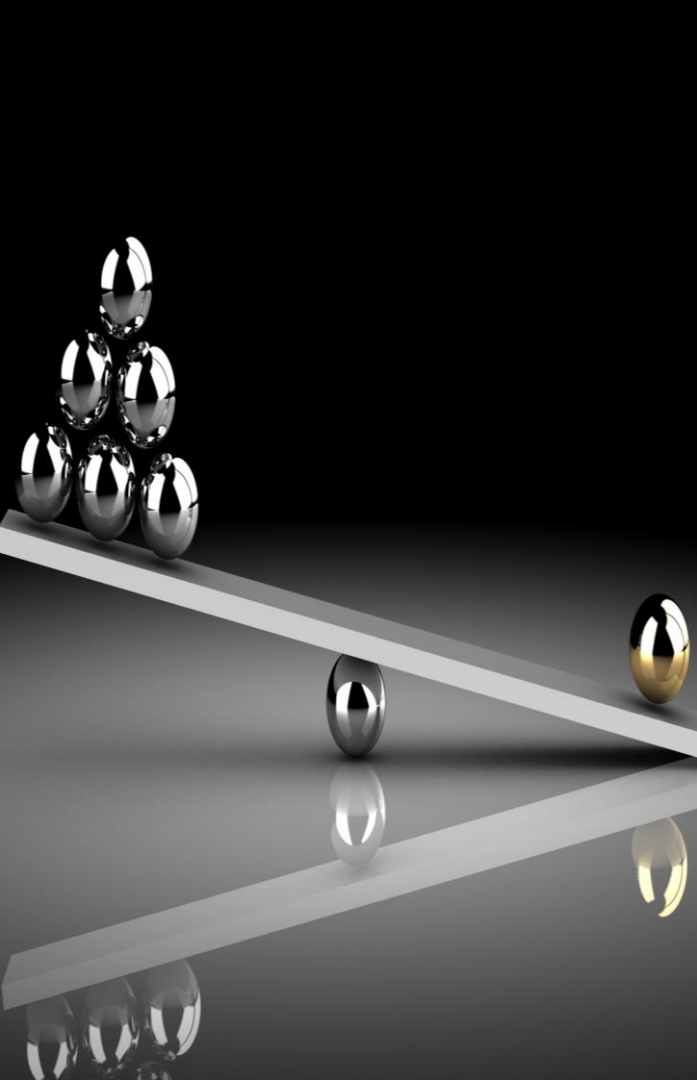
Nærmere om utbyggingsavtaler

Nødvendig

- Saklig tilknytning til utbyggingen
- Dekke et behov utløst av utbyggingen
- Tjene utbyggingen – ikke kommunen

Forholdsmessig

- Stå i rimelig forhold til utbyggingens art og kommunens bidrag
- Balanse mellom kommunens bidrag og utbyggerens bidrag
- Kostnader skal stå i forhold til belastning utbygger påfører





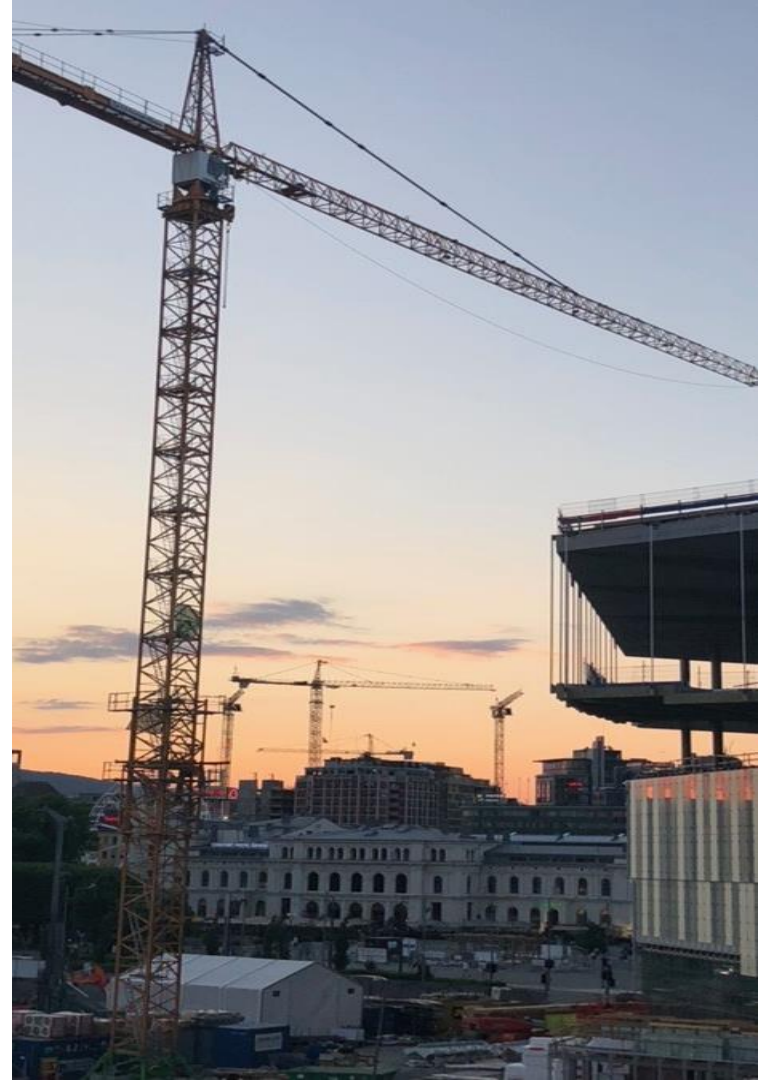
Tullinløkkdommen

Oslo tingrett 7. juni 2019 - Entra (datterselskaper) mot Oslo kommune

Gjaldt gyldigheten av vilkår i utbyggingsavtale og tilhørende rf.krav

Faktum:

- Entra skal bygge ut Tullinkvartalet i Oslo sentrum (for bl.a UIO)
- Oslo kommune krevde bidrag til oppgradering av trikkeinfrastruktur + opparbeidelse av sykkelvei mellom Solli Plass og Nationaltheatret
- Krav kom inn sent i prosessen – etter at leieavtaler var inngått
- Utbygger protesterte på rekkefølgekrav, men ble vedtatt (dissens)
- Utbyggingsavtale ble inngått selv om uenighet
- Kravene utgjorde kontantbidrag i avtalen på MNOK 27,3
- Rett til omdisponering i avtalen ble brukt – alt allokert til sykkelvei



Tullinløkkdommen

- Dommen:
 - Kravene etter sin art ok, også ok at ligger utenfor planområdet
 - Ingen av tiltakene var direkte foranlediget av utbyggingen – sumvirkning for sentrum ikke nok
 - Ingen årsakssammenheng – ingen flere studenter eller endringer i transportmønster
 - Kommunen motivert av økonomi – kan være ok, men her minnet det om et utbyggingsgebyr
 - Kommunen gjorde ikke konkrete vurderinger av behov (et mål om antall kr. pr. m² i ulike omr.)
 - Kommunen ikke best egnet til å gjøre kalkyler for prosjekter – utbygger kjenner prosjektet bedre
 - Rekkefølgekravet var også ugyldig – manglet nødvendig tilknytning (tilsvarende som Bispelua)
 - Forholdsmessighet i utbyggingsavtalen ble ikke vurdert av retten
 - Entra vant fullt ut - kontantbidraget ble tilbakebetalt med renter

Oppsummering

- Dommene trekker opp rammer for hva som er «nødvendig»
- Utbyggingsbidrag skal ha en saklig sammenheng med utbyggingen – skal kunne vise til et behov som oppstår
- Ønsket om økonomiske bidrag er ikke ulovlig, men ikke alene
- Skal ikke bruke rekkefølgekrav og utbyggingsavtale som skatt
- **Tips:** Ta diskusjonen tidlig som mulig – ikke når planen er vedtatt

Takk for meg!



Christian O. Hartmann

Partner | advokat

M: coh@sands.no

T: +47 938 81 855