



Forord

Denne masteroppgaven i eiendomsutvikling tilsvarer 30 studiepoeng og er en avsluttende oppgave etter to år på NMBU.

I januar 2014 startet vi arbeidet med vår masteroppgave. Valg av tema for oppgaven var nøye planlagt og vi gledet oss til å starte med skrivingen. Det har vært en lærerik, og til tider svært krevende prosess. Vi har lært utrolig mye om (etter vår mening) et svært spennende tema. Nå gleder vi oss til å ta fatt på arbeidshverdagen som eiendomsutviklere.

Det er mange vi ønsker å takke. Først og fremst ønsker vi å takke kommunal- og moderniseringsdepartementet for tildelt stipend, og også Knut Fredrik Rasmussen for at du tok deg tid til å møte oss. Takk for gode innspill!

Vi ønsker å takke NHO for tildelt stipend, og også Siw Linderud som kom med mye nyttig informasjon.

Christine Fleischer! Vi bøyer oss i støvet. Takk for gode råd, oppmuntringer og ikke minst korrekturlesing.

Sist men ikke minst vil vi rette en stor takk til vår dyktige veileder Fredrik Holth. Takk for gode innspill og konstruktive tilbakemeldinger.

Oslo, 12 mai,
Hanne og Mette

Sammendrag

Oppgaven tar for seg avtalevilkår i utbyggingsavtaler som er gjenstand for drøftelse for om anskaffelsesregelverket kommer til anvendelse. Hensikten med denne oppgaven er å redegjøre for om avtalevilkår i utbyggingsavtaler kan være i strid med anskaffelsesreglene.

Avhandlingen vil gi en kort innføring i plan- og bygningslovens regler om utbyggingsavtaler. For å besvare problemstillingen redegjøres det for vilkårene i bestemmelsen om bygge- og anleggskontrakt. Det vil også redegjøres for hensynene bak regelverket om offentlige anskaffelser, som er en viktig del av drøftelsen.

Abstract:

The thesis deals with the contractual terms of planning obligations that are subject to discussion whether the procurement rules apply.

The purpose of this thesis is to find out if the terms and conditions of the planning obligations may be in violation of procurement rules.

1	<u>PRESENTASJON AV TEMA FOR OPPGAVEN</u>	1
1.1	INNLEDNING	1
1.2	HOVEDPROBLEMSTILLING MED TILHØRENDE UNDERPROBLEMSTILLINGER	2
1.3	AVGRENSNING	6
1.4	METODE	7
2	<u>KILDER</u>	8
2.1	INNLEDNING	8
2.2	PLAN- OG BYGNINGSLOVENS REGLER	9
2.3	REGLENE OM OFFENTLIGE ANSKAFFELSER	9
2.3.1	FELLESKAPSRETTE	11
2.3.1.1	Tolkningsprinsipper for EU-retten	11
3	<u>REGLENE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</u>	12
3.1	INNLEDNING	12
3.2	PLAN- OG BYGNINGSLOVEN KAPITTEL 17: UTBYGGINGSAVTALER	13
3.2.1	DEFINISJON	13
3.2.2	FORUTSETNINGER FOR BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER - PRINSIPPVEDTAKET	14
3.2.3	AVTALENS INNHOLD	15
3.3	TEKNISK INFRASTRUKTUR	16
3.4	FORBUD MOT SOSIAL INFRASTRUKTUR I UTBYGGINGSAVTALER	17
3.5	FORDELER OG ULEMPER VED BRUK AV UTBYGGINGSAVTALER	18
3.6	OPPSUMMERING	19
4	<u>REGLENE OM OFFENTLIGE ANSKAFFELSER</u>	20
4.1	INNLEDNING	20
4.2	LOV OM OFFENTLIGE ANSKAFFELSER	20
4.2.1	ANSKAFFELSER SOM ER OMFATTET	21
4.2.2	GRUNNLEGGENDE KRAV	21
4.2.3	HENSYNET TIL FORBIGÅTTE KONKURRENTER	22
4.3	SCALA- DOMMEN C-399/98	23
4.4	BYGGE- OG ANLEGGSKONTRAKT	25
4.4.1	GJENSIDIG BEBYRDENDE	27
4.4.2	SPRÅKLIG FORTOLKNING AV DIREKTIVET MED FOKUS PÅ BEGREPET GJENSIDIG BEBYRDENDE	29
4.5	KRITIKK AV REGLENE OM OFFENTLIGE ANSKAFFELSER	31
4.6	OPPSUMMERING	31
4.7	PRESENTASJON FOR NESTE DEL AV OPPGAVEN	32
5	<u>KAN ET AVTALEVILKÅR I EN UTBYGGINGSAVTALE SOM INNEBÆRER BRUK AV ANLEGGSBIDRAGSMODELLEN OMFATTES AV REGELVERKET FOR OFFENTLIGE ANSKAFFELSER?</u>	35
5.1	HVA ER ANLEGGSBIDRAGSMODELLEN?	35
5.2	PRESENTASJON AV UTBYGGINGSAVTALE	36
5.3	PROSEDYREBESKRIVELSE FOR GJENNOMFØRING AV ANLEGGSBIDRAGSMODELLEN I TRONDHEIM KOMMUNE	37
5.4	GRUNNLAG FOR VIDERE DISKUSJON	38
5.5	KAN BRUK AV ANLEGGSBIDRAGSMODELLEN REGNES SOM EN OFFENTLIG BYGGE- OG ANLEGGSKONTRAKT?	39
5.5.1	KRAV TIL SKRIFTLIGHET	39
5.5.1.1	Oppfyller avtale om bruk av anleggsbidragsmodellen kravet til skriftlighet?	40

5.5.2	PARTSVILKÅRET	40
5.5.2.1	Oppfyller avtale om bruk av anleggsbidragsmodellen i utbyggingsavtaler partsvilkåret?	41
5.5.3	KONTRAKTSBEGREPET	42
5.5.3.1	Oppfyller utbyggingsavtale med bruk av anleggsbidragsmodellen kontraktsbegrepet?	42
5.5.4	BYGGE- OG ANLEGG SARBEID	43
5.5.4.1	Oppfyller arbeidet som skal utføres etter anleggsbidragsmodellen vilkåret om bygge- og anleggsarbeid?	43
5.5.5	GJENSIDIG BEBYRDENDE FORHOLD	44
5.5.5.1	Er bruk av anleggsbidragsmodellen en gjensidig bebyrdende avtale?	45
5.5.6	OPPSUMMERING	46
6 EKSEMPLER PÅ AVTALEVILKÅR SOM KAN MEDFØRE AT UTBYGGINGSAVTALER ER GJENSIDIG BEBYRDENDE OG DERMED OPPFYLLER VILKÅRET I ANSKAFFELESREGELVERKET		47
6.1	INNLEDNING	47
6.2	PRESENTASJON AV UTBYGGINGSAVTALE	47
6.2.1	GRUNNLAG FOR VIDERE DISKUSJON	48
6.2.2	ER AVSTÅELSE AV GRUNN ET FORHOLD SOM GJØR AVTALEN GJENSIDIG BEBYRDENDE?	48
6.3	PRESENTASJON AV UTBYGGINGSAVTALE	51
6.3.1	GRUNNLAG FOR VIDERE DISKUSJON	53
6.3.2	ER EKSKLUSIV BRUKSRETT ELLER FESTEAVTALE FORHOLD SOM KAN OPPFATTES SOM GJENSIDIG BEBYRDENDE?	53
7 SKILLET MELLOM TEKNISK INFRASTRUKTUR OG SOSIAL INFRASTRUKTUR: ER AVTALEVILKÅR SOM OMFATTER TILRETTELEGGING OG PLANLEGGING AV BARNEHAGE TILTAK SOM KAN DEFINERES SOM SOSIAL INFRASTRUKTUR?		59
7.1	INNLEDNING	59
7.2	PRESENTASJON AV UTBYGGINGSAVTALE	59
7.2.1	GRUNNLAG FOR VIDERE DISKUSJON	60
7.2.2	ER TILRETTELEGGING OG PLANLEGGING AV BARNEHAGE ET FORHOLD SOM KAN DEFINERES SOM SOSIAL INFRASTRUKTUR?	60
8 ER VILKÅR OM KOMMUNENS ANSVARSFRASKRIVELSE FRA ANSKAFFELESREGELVERKET I STRID MED HENSYNENE BAK DETTE LOVVERKET?		65
8.1	INNLEDNING	65
8.1.1	PRESENTASJON AV UTBYGGINGSAVTALER	65
8.1.2	GRUNNLAG FOR VIDERE DISKUSJON	66
8.1.3	KAN KOMMUNEN FRASKRIVE SEG ANSVARET FOR ANSKAFFELESREGLENE OG LEMPE ERSTATNINGSANSVAR PÅ UTBYGGER?	66
9	KONKLUSJON	70
10	AVSLUTNING	72
11	LITTERATURLISTE	75
12	VEDLEGGSLISTE	82

1 Presentasjon av tema for oppgaven

1.1 Innledning

Norge har en lang tradisjon med bruk av utbyggingsavtaler. Helt siden 1960-tallet har kommunene benyttet seg av denne typen avtaler. Opp gjennom årene bar avtalene preg av omfattende forpliktelser for utbygger, blant annet at kommunene påla utbygger helt eller delvis ansvar for sosial infrastruktur. På bakgrunn av dette ble det senere foretatt lovregulering av utbyggingsavtaler som trådte i kraft 1. juli 2006 (Bjaaland, R. & Nilsen, 2009, s. 70). Lov av 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling, heretter kalt plan- og bygningsloven, erstatter den tidligere plan- og bygningslov. I gjeldende lov finner man bestemmelsene om utbyggingsavtaler i kapittel 17, og forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler finner man i forskrift av 07. april 2006 nr. 402.

Utbyggingsavtaler er et verktøy kommunene benytter seg av for å sikre gjennomføring av arealplaner og en effektiv utbygging. Noen utbyggingsavtaler inngås direkte med utbygger, mens andre kunngjøres og det gjennomføres konkurranse. Det er derfor interessant å se utbyggingsavtalenes forhold til regelverket for offentlige anskaffelser. Anskaffelsesregelverket gjør seg gjeldende når utbyggingsavtalen oppfyller vilkårene for bygge- og anleggskontrakt. Vilkårene som må være oppfylt for at det skal foreligge en bygge- og anleggskontrakt blir således et viktig tema for oppgaven.

Lov av 16. juli 1999 nr. 69 om offentlige anskaffelser tar sikte på å sikre hensynet til konkurranse og at anskaffelsesprosedyren skjer ved mest mulig effektiv ressursbruk basert på forretningsmessighet og likebehandling (Søyland & Thue, 2013, note 1). Det norske anskaffelsesregelverket skal oppfylle Norges internasjonale forpliktelser som følger av EØS- avtalen. I Norge har man gjennomført anskaffelsesreglene gjennom lov om offentlig anskaffelser med tilhørende forskrift av 07. april 2006 nr. 402 om offentlige anskaffelser. Det er i

forskrift om offentlige anskaffelser man finner bestemmelsene om bygge- og anleggskontrakt som kan få anvendelse ved bruk av utbyggingsavtaler.

Det er ikke avklart når anskaffelsesregelverket kan gjøres gjeldende ved gjennomføringen av arbeid i utbyggingsavtaler (Fornyings- og administrasjonsdepartementet, 2013, s. 29). Oppgaven skal gi en redegjørelse av den teorien som ligger til grunn for dette og de diskusjoner som oppstår. Diskusjonene er basert på avtalebetingelser vi har funnet i utbyggingsavtaler, som skal drøftes opp mot anskaffelsesreglene, reglene i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrift.

1.2 Hovedproblemstilling med tilhørende underproblemstillinger

Kan avtalebetingelser i utbyggingsavtaler være i strid med anskaffelsesreglene?

Hovedproblemstillingen er valgt fordi vi ønsker å belyse avtalebetingelser i utbyggingsavtaler opp mot anskaffelsesreglene. Utbyggingsavtaler er et viktig gjennomføringsverktøy, som brukes i mange kommuner. Utbyggingsavtaler er en avtale mellom en kommune og en privat part (Kommunal- og regionaldepartementet, 2006, s. 5). Det er begrensninger for hva kommunen kan lovlig inngå avtale om, og dette vil vi komme tilbake til i kapittel 3, om plan- og bygningslovens regler om utbyggingsavtaler.

I utbyggingsavtaler er det forskjell på hva avtalen regulerer når det gjelder gjennomføring og finansiering av tiltak. I noen tilfeller finansierer og opparbeider utbygger alle tiltak, i andre tilfeller vil kommunen også bidra med henholdsvis finansiering og/eller utføring av tiltak. For drøftelsen er det vesentlig å kartlegge hva som finansieres av hvem, og hvem som utfører arbeidene, samt hvilke type arbeid som gjennomføres. Det er reglene om bygge- og anleggskontrakter og hensynene bak anskaffelsesregelverket som er gjenstand for drøftelse i denne oppgaven. (Dette kommer vi tilbake til).

Formålet med disse diskusjonene er for det første å vise hvilke avtalevilkår som inngås i utbyggingsavtalene. Diskusjonene vil kartlegge sammenhengen mellom utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven og regelverket om offentlige anskaffelser, og hvilke avtalevilkår som krever at anskaffelsesregelverket kommer til anvendelse. Denne gjennomgangen vil gi en bedre forståelse av hvilken type avtalevilkår som utløser pliktig bruk av anskaffelsesregelverket.

Underproblemstillinger:

Kan et avtalevilkår i en utbyggingsavtale som innebærer bruk av anleggsbidragsmodellen omfattes av regelverket for offentlige anskaffelser?

Anleggsbidragsmodellen vil det bli gjort nærmere rede for i punkt 5.1. Kort sagt dreier bruk av denne modellen seg om at kommunen, for ikke avgiftspliktige anlegg, kan kreve merverdiavgift refundert fra staten, mens utbygger "bare" ville måtte dekke kommunens netto utbyggingskostnad (With & Lid, 2011). Dette krever at kommunen står som byggherre for de tiltak det skal kreves merverdiavgiftskompensasjon for. Kommunen må således inngå egne avtaler med entreprenører og det er dette som kan utløse en plikt for om kommunen må følge anskaffelsesregelverket.

Denne diskusjonen vil i det vesentlige bestå av en tolkning av gjeldende vilkår i anskaffelsesregelverket. For at avtalen vedrørende anleggsbidragsmodellen skal omfattes av anskaffelsesregelverket må den kunne defineres som en bygge- og anleggskontrakt. Det er fire vilkår i forskrift om offentlige anskaffelser som definerer en bygge- og anleggskontrakt. Disse fire vilkårene vil bli gjort rede for i kapittel 4, og drøftet med hensyn på anleggsbidragsmodellen i kapittel 5. I denne drøftelsen vil vi også ta for oss internasjonal rettspraksis, herunder SCALA-dommen (C-399/98). En nærmere utredning av SCALA-dommen vil bli gjort i punkt 4.3.

Formålet med diskusjonen er å gi en klarere forståelse av om bruk av dette avtalevilkåret vil utgjøre en plikt til å anvende anskaffelsesregelverket. Vi har i

gjennomgangen av utbyggingsavtaler, sett at det er utstrakt bruk av slike modeller.

Eksempler på avtalevilkår som kan medføre at utbyggingsavtaler er gjensidig bebyrdende og dermed oppfyller vilkåret i anskaffelsesregelverket.

Det har i avsnittet over blitt gitt en kort innføring i hva en bygge- og anleggskontrakt er, og hvorfor det er bestemmelsene om bygge- og anleggskontrakter som er relevant i forbindelse med utbyggingsavtaler. Som nevnt er det fire vilkår som skal være oppfylt for at det skal foreligge en bygge- og anleggskontrakt. Gjensidig bebyrdende er et av vilkårene som skal være oppfylt, og en uttømmende tolkning av begrepet gjensidig bebyrdende er presentert i punkt 4.4.1. For å besvare denne underproblemstillingen vil vi presentere og diskutere utvalgte avtalevilkår i to forskjellige utbyggingsavtaler.

Det er ytelsene mellom partene i en utbyggingsavtalene som er avgjørende for tolkningen av gjensidig bebyrdende. For å kunne tolke begrepet må man se på relevante rettskilder; herunder EU-retten, de norske anskaffelsesreglene og rettspraksis. Vi har foretatt en språklig fortolkning av begrepet gjensidig bebyrdende for å belyse at meningsinnholdet kan ha forskjellig betydning i de forskjellige landene. Den viktigste og mest sentrale dommen vi har på dette rettsområdet som tar opp problemstillingen om gjensidig bebyrdende, er Scala-dommen.

I den første utbyggingsavtalen som blir behandlet i oppgaven, presenteres avtalevilkår som omhandler festerett, disposisjonsrett og retten til varige driftsinntekter. Det vil gis en presentasjon av utbyggingsavtalen senere i oppgaven. Denne diskusjonen vil kartlegge om de tre overnevnte forhold, altså disposisjonsrett, festerett og retten til varige driftsinntekter er forhold som kan ansees som gjensidig bebyrdende.

I den andre utbyggingsavtalen vi skal presentere for å besvare denne underproblemstillingen, vil vi diskutere et avtalevilkår som dreier seg om

kommunens avståelse av grunn, og hvorvidt ytelsene i utbyggingsavtalen oppfyller gjensidighetsvilkåret.

Diskusjonene i de to utbyggingsavtalene er ment for å belyse gjensidighetsvilkåret. Vi mener diskusjonene er viktige for å kunne si noe om begrepet i forhold til utbyggingsavtaler.

Formålet med denne underproblemstillingen er å belyse eksempler på hvilke ytelser og motytelser i en utbyggingsavtale som medfører at avtalen oppfyller vilkåret om gjensidig bebyrdende.

Skillet mellom teknisk infrastruktur og sosial infrastruktur: Er avtalevilkår som omfatter tilrettelegging og planlegging av barnehage et tiltak som kan defineres som sosial infrastruktur?

Utbyggingsavtalene som inngås i dag omfatter ofte arbeid med teknisk infrastruktur. Eksempler på teknisk infrastruktur er vei, vann og avløp. Det er i forskrift til plan- og bygningsloven bestemt at sosial infrastruktur er forbudt å avtale i utbyggingsavtaler (Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler, 2006). Dette vil si at utbygging og/eller bidrag til eksempelvis skoler og barnehager ikke er tillatt å avtale i en utbyggingsavtale.

Diskusjonen vil belyse om tilrettelegging av barnehage er et forhold som ansees som teknisk infrastruktur, og dermed lovlig kan inngås i en utbyggingsavtale eller om dette er forhold som inngår under sosial infrastruktur. Videre vil diskusjonen ta for seg om et avtalevilkår som forutsetter planlegging av barnehage kan ansees som sosial infrastruktur. De forhold som kan betegnes som sosial infrastruktur er arbeid kommunen enten må utføre selv, eller utlyse etter anskaffelsesreglene.

Formålet med denne diskusjonen er forsøke å belyse eksempler på tiltak som er i grenseland for skillet mellom teknisk og sosial infrastruktur. Vi mener

diskusjonen er viktig fordi konsekvensen av hvilken kategori tiltaket faller under, vil være avgjørende for om tiltaket lovlig kan inngås i en utbyggingsavtale.

Er vilkår om kommunens ansvarsfraskrivelse fra anskaffelsesregelverket i strid med hensynene bak dette lovverket?

I to av utbyggingsavtalene vi presenterer, har vi funnet avtalevilkår hvor kommunen fraskriver seg ansvaret for anskaffelsesreglene, og pålegger utbygger en erstatningsplikt dersom det skulle oppstå rettslig tvist ved brudd på anskaffelsesregelverket. Avtalevilkåret har to hovedmomenter slik vi ser det: det ene er ansvarsfraskrivelsen fra kommunens side, det andre er erstatningsplikten som pålegges utbygger. Slik det vil vise av diskusjonen er momentene knyttet nært opp mot hverandre.

For å besvare denne underproblemstillingen vil vi bruke det teoretiske grunnlaget i kapittel 4, for å belyse hensynene bak anskaffelsesreglene. Vi velger å reise diskusjonen fordi dette er et avtalevilkår vi har funnet i to av utbyggingsavtalene vi har gjennomgått. På bakgrunn av dette mener vi hensynene bak regelverket kan gi en nærmere pekepinn på om inngåelse av en utbyggingsavtale med et slikt avtalevilkår, er i strid med hensynene bak anskaffelsesregelverket.

1.3 Avgrensning

Det er kun reglene vedrørende bygge- og anleggskontrakt som blir omtalt da det er dette som er mest relevant for oppgavens tema, og følgelig vil øvrige kontrakter ikke bli behandlet. Terskelverdier vil ikke bli nærmere omtalt, da dette er utenfor oppgavens problemstilling.

Det er kun reglene som berører utbyggingsavtaler i kapittel 17 i plan- og bygningsloven, samt pålegg om teknisk infrastruktur i plan- og bygningslovens § 18-1 som vil bli omtalt. Øvrige deler av plan- og bygningsloven er utenfor oppgavens tema.

Norge er forpliktet til to avtaler, EØS- avtalen og WTO avtalen. Det er kun Norges forpliktelser til EØS- avtalen som omtales i denne oppgaven. Det er kun direktivet for klassisk sektor som omtales. Direktiv for forsyningssektoren utelates av oppgaven. Vi forutsetter videre at norsk lovgiving er i samsvar med EU-lovgivingen.

1.4 Metode

Det vil bli foretatt en gjennomgang av plan- og bygningslovens regler om utbyggingsavtaler herunder hva som er forutsetninger for bruk av slike avtaler, definisjonen og hva en avtale lovlig kan inneholde. Fremstillingen av bestemmelsene er generell, men helt nødvendig for den videre diskusjon av kartleggingen av hva som lovlig kan avtales i en utbyggingsavtale, og hvilke prinsipper kommunen må legge til grunn ved inngåelse av ulike typer avtalevilkår.

De norske anskaffelsesreglene må tolkes slik at de er i samsvar med EU-retten, og vi vil gi en gjennomgang i hvordan anskaffelsesreglene er gjennomført i norsk rett og hvilke regler som omhandler bygge- og anleggskontrakter. Reglene er særlig relevante for oppgavens tema da det er når en utbyggingsavtale kan regnes som en bygge- og anleggskontrakt at anskaffelsesregelverket skal gjelde.

Det vil bli presentert ulike avtalevilkår som er gjenstand for diskusjon. Fornyings- og administrasjonsdepartementet (2013) har uttalt at det foreligger rettslig usikkerhet knyttet til utbyggingsavtaler og hvorvidt bruken av slike avtaler utløser plikt til å følge anskaffelsesregelverket. Vi ønsker å undersøke utbyggingsavtaler for å se om det finnes avtalevilkår i utbyggingsavtaler som skal omfattes av anskaffelsesregelverket.

Vi har innhentet og gjennomgått 44 utbyggingsavtaler, og av disse 44 avtalene presenterer vi i oppgaven seks utbyggingsavtaler, i tillegg til en prosedyrebeskrivelse. Dette kommer vi nærmere tilbake til. Kommunene vi har

innhentet utbyggingsavtaler fra, har en spredt beliggenhet slik at vi får dekket ulike praksis i flere landsdeler.

Noen av utbyggingsavtalene har vi fått tilsendt, og andre har vi funnet på internett.

Vi har hatt kontakt med de forskjellige kommunene gjennom epost, og fått avklart hvilke avtaler som har vært utlyst på offentlig anbud, hvilke som er inngått, og hvilke avtaler som foreløpig kun er forslag til utbyggingsavtale. Dette vil det redegjøres for under presentasjon av hver utbyggingsavtale.

2 Kilder

2.1 Innledning

Lov og forskrift er de mest sentrale rettskildene for denne oppgaven.

Lovforarbeider og rettspraksis er også rettskilder som kan benyttes som verktøy for å forstå hva lovgiver har ment og hvordan regelverk gjennomføres i praksis (Bertnes, Kongshavn & Trygstad, D., 2012, s. 37). Dette vil således være viktige kilder for det teoretiske grunnlaget og videre drøftelser i denne oppgaven.

Juridisk litteratur er med på å støtte opp om argumenter, og er ofte henvist til i rettspraksis. På bakgrunn av dette anser vi også juridisk litteratur som viktig rettskilde. Veiledere utarbeidet av departementene, har i utgangspunktet begrenset rettskildemessig verdi, men i mangel av andre rettskilder kan de likevel tillegges en viss vekt (Befring, 2002).

Kommunale utbyggingsavtaler inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven. Loven gir bestemmelser om hva en utbyggingsavtale er og hva den kan omfatte, dermed vil plan- og bygningsloven være en sentral rettskilde i denne oppgaven.

Norge er gjennom EØS-avtalen forpliktet til å følge EU-rettens regler. På bakgrunn av dette vil vi innledningsvis gi en kort presentasjon av de viktigste tolkningsprinsippene innenfor EU-retten og hvilken betydning de har for det norske anskaffelsesregelverket. De norske anskaffelsesreglene må tolkes slik at

de er i samsvar med EU-retten, og vi vil gi en gjennomgang i hvordan anskaffelsesreglene er gjennomført i norsk rett og hvilke regler som omhandler bygge- og anleggskontrakter.

2.2 Plan- og bygningslovens regler

I kapittel 3 vil vi gi en innføring i plan- og bygningslovens regler om utbyggingsavtaler. De sentrale rettskildene for behandling av utbyggingsavtaler er som tidligere nevnt, lov av 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling, også kalt plan- og bygningsloven og lovforarbeidene knyttet til denne loven. Videre vil forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler være en kilde vi benytter oss av. Veileder utbyggingsavtaler er utgitt av Kommunal- og regionaldepartementet (mai, 2006) og gir en innføring i hvordan man skal bruke utbyggingsavtaler. Denne vil vi også anvende.

2.3 Reglene om offentlige anskaffelser

Da Norge inngikk avtale om å følge EØS- avtalen, ble man også forpliktet til å etablere et anskaffelsesregelverk. Den første anskaffelsesloven var en kortfattet fullmaktslov og ble vedtatt i 1992 og trådte i kraft i 1994. Den første forskriften om offentlige anskaffelser var en ordrett tolkning av EU- direktivet. Resultatet av Norges gjennomføring av EU- direktivet ble oppfattet som et komplisert og lite samkjørt regelverk. På bakgrunn av dette ble det vedtatt ny lov med tilhørende forskrift. Det nye anskaffelsesregelverket er nå mer strukturert enn hva det var tidligere, før lovendringen kom (Thue, Buan & Brun, R., 2013, s. 40).

Den sentrale rettskilden om offentlige anskaffelser er lov av 16. juli 1999 nr. 69, heretter kalt anskaffelsesloven. Som nevnt ovenfor har denne loven en tilhørende forskrift, nr. 402 av 7. mars 2006, heretter kalt anskaffelsesforskriften.

Anskaffelsesloven § 11 fastsetter hjemmel til forskrift om offentlige anskaffelser.

Anskaffelsesloven er en kort og generell lov i motsetning til andre norske lover.

Forskriften er derimot av en mer omfattende karakter. Viktige regler som ellers ville vært fastslått i lov er kun gitt i forskrift, og konsekvensen av dette innebærer at loven gir liten veiledning av hvilke regler som egentlig gjelder. Dermed må enhver aktør gå til forskriften som i realiteten viser regulering av området. En annen konsekvens er at det vil være unødvendig å gå til Stortinget for å få vedtatt endringer, og i en større grad enn ellers vil videreutvikling av rettsområdet bli overlatt til regjeringen og forvaltning (NOU 2010:2, s. 31).

I norsk rettskildelære er forarbeider til loven som tidligere nevnt en sentral rettskilde. Det spesielle ved forarbeidene til anskaffelsesreglene er at det er den EØS-rettslige forståelsen av bestemmelsen som vil gjøre seg gjeldende, og følgelig vil forarbeidene til anskaffelsesreglene ha mindre rettskildemessig verdi enn normalt. Med den EØS-rettslige forståelsen menes hvordan EU-domstolen mener man skal forstå bestemmelsene i direktivet. Forarbeider har dog vanlig vekt der EØS-retten gir spillerom for det (Dragsten, 2013, s. 54).

Den EØS-rettslige rettskildelæren fastslår at de norske reglene som har oppstått på bakgrunn av Norges forpliktelser til EØS-avtalen skal tolkes i tråd med EØS-avtalen. Med andre ord får EØS-loven forrang for norsk lov (NOU 2012:2, s. 119), jf. EØS-loven § 2:

”Bestemmelser i lov som tjener til å oppfylle Norges forpliktelser etter avtalen, skal i tilfelle konflikt gå foran andre bestemmelser som regulerer samme forhold. Tilsvarende gjelder dersom en forskrift som tjener til å oppfylle Norges forpliktelser etter avtalen, er i konflikt med en annen forskrift, eller kommer i konflikt med en senere lov.”

Ofte kan det oppstå tolknings spørsmål i praksis selv om lov og forskrift dekker svært mange spørsmål, og det hender at norsk rettspraksis eller lovforarbeider ikke vil gi tilstrekkelige holdepunkter for en løsning. I disse tilfellene må rettsanvender ofte ty til andre rettskilder, som for eksempel praksisen fra Klageorganet for offentlige anskaffelser, også kalt KOFA.

2.3.1 Fellesskapsretten

EØS-avtalen angir økonomiske forhold mellom EU og EFTA landene. EFTA landene som er tilknyttet avtalen får tilgang på det indre marked i likhet med EU-landene. Dette vil si at EFTA landene også må forholde seg til EUs regler om konkurranse og de fire friheter. Norge er et av EFTA landene som har sluttet seg til EØS-avtalen og er derfor, som nevnt ovenfor, forpliktet til å håndheve denne i norsk lovgivning, jf. EØS-avtalen artikkel 7 B (NOU 2010:9, s. 54). EØS og EU-rett kan omtales som fellesskapsrett. I fellesskapsretten skiller man mellom primær og sekundærrett. Eksempel på primærrett er EØS-avtalen. Sekundærretten er utspringet til primærretten i form av direktiver og forordninger (Mengshoel, s. 242-245).

Gjennom tilslutning til EØS-avtalens artikkel 6 er Norge forpliktet til å følge EU-domstolens praksis ved tolkning av det norske regelverket om offentlige anskaffelser (Mengshoel, s. 242-245). EU-domstolens praksis er dermed en meget sentral rettskilde.

2.3.1.1 Tolkningsprinsipper for EU-retten

Sentrale prinsipper for tolkning og anvendelse av fellesskapsrettens regler er proporsjonalitetsprinsippet, likebehandlingsprinsippet, gjennomsiktighetsprinsippet og ikke-diskrimineringsprinsippet.

Proporsjonalitetsprinsippet er inntatt i den norske anskaffelseslovens § 5 femte ledd, bokstav b. Dette ansees således som et viktig prinsipp og innebærer at krav som settes til anskaffelsen skal være forholdsmessig. Det skal være en sammenheng mellom virkemidlene som benyttes og målet som ønskes oppnådd. Denne sammenhengen skal være forholdsmessig (Dragsten, 2013, s. 187).

Likebehandlingsprinsippet er et viktig EU-rettslig prinsipp som fremgår av anskaffelsesloven § 1, og innebærer at alle konkurransedeltagere skal behandles med likebehandling. Dette betyr at konkurransegrunnlaget skal medføre at alle tilbydere har like forutsetninger for å delta. Prinsippet kan også få betydning for

hvordan man følger opp konkurrentene i anskaffelsesprosedyren (CSR-kompasset).

Ikke-diskrimineringsprinsippet er inntatt i EØS-avtalens artikkel 4 og innebærer at det ikke er tillatt å diskriminere på bakgrunn av statsborgerskap og foretak fra andre EØS-land. Prinsippet er inntatt i norsk lov om offentlige anskaffelser § 5 femte ledd, bokstav a, dog i en mer generell karakter (Dragsten & Lindalen, 2005, s.162). Dette kommer vi tilbake til i kapittel 4.

Gjennomsiktighetsprinsippet er nedfelt i anskaffelsesloven § 5 tredje ledd. Transparens og forutsigbarhet er en forutsetning for at en anskaffelse skal oppfylle gjennomsiktighetsprinsippet. Formålet med anskaffelsen skal gjenspeiles i konkurransegrunnlaget. Gjennomsiktighetsprinsippet innebærer at konkurransegrunnlaget skal være tydelig og inneholde sosiale krav (CSR-kompasset). På denne måten kan tilbyderne ha innsyn i hvordan anskaffelsen er gjennomført og at anskaffelsesregelverket er fulgt (Dragsten, 2013, s. 181).

3 Reglene etter plan- og bygningsloven

3.1 Innledning

Formålet med plan- og bygningsloven fremkommer av § 1-1. Målet med loven er å ”(...) fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner”, jf. plan- og bygningsloven § 1-1.

I det følgende vil det bli gitt en oversikt over plan- og bygningslovens regler knyttet opp mot utbyggingsavtaler, og bestemte avtalevilkår disse utbyggingsavtalene kan inneholde.

Forskrift om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler vil også bli presentert da dette er et avtalevilkår som er forbudt å inngå i utbyggingsavtaler.

3.2 Plan- og bygningsloven kapittel 17: Utbyggingsavtaler

Det rettslige utgangspunkt er plan- og bygningsloven, og gjeldende bestemmelser for utbyggingsavtaler finnes i plan- og bygningslovens kapittel 17. Den videre fremstilling vil ta utgangspunkt i dette kapittel.

Det sentrale i en utbyggingsavtale er at:

- det er en kontrakt mellom kommune og grunneier eller utbygger
- avtalen innebærer en rett til å få regulert et område for bebyggelse, og til å gjennomføre utbyggingen.

Utbyggingsavtaler regulerer mange forskjellige forhold, og lovreguleres for å hindre at det inngås urimelige avtaler (Kommunal- og regionaldepartementet, 2006, s. 6). Et eksempel på det er at kommunen kan ikke stille som vilkår at utbygger skal bære kostnader ved bygging av skoler, barnehager, sykehjem og annen sosial infrastruktur som kommunen er forpliktet til å skaffe til veie (Kommunal- og regionaldepartementet, 2006, s. 22). Dette blir presentert senere i dette kapittel.

3.2.1 Definisjon

Det følger av plan- og bygningslovens § 17-1, at definisjonen på en utbyggingsavtale er ”(...) *avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område (...)*” (Kommunal- og regionaldepartementet, 2004-2005, s. 62). Videre følger det at området som skal utbygges må ha sitt grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelde gjennomføring av kommunal arealplan. Avtalen inngås i medhold av planbestemmelsene i plan- og bygningsloven og den kompetanse kommunen har som planmyndighet. Planmyndighet betyr at avtalen inngås i sammenheng med kommunens planforslag eller at avtalen er knyttet mot en byggesak. Med gjennomføring av arealplan menes at utbyggingsavtalen skal være knyttet til en bindende plan. Det følger av loven at kommunal arealplan er bindende arealplaner, herunder reguleringsplan og kommuneplaner/kommunedelplaner. I den opphevede loven fra 1985 var bebyggelsesplaner omfattet, men dette går nå

under reguleringsplaner i den nye loven (Kommunal- og regionaldepartementet, 2004-2005, s. 62- 63).

3.2.2 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler - prinsippvedtaket

I § 17-2 følger det forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler. Av bestemmelsen følger det at kommunestyret ikke har adgang til å delegere oppgaven til andre, men må fatte vedtaket selv. Beslutningen fattes av kommunestyret som en formell beslutning og kan ikke påklages. Vedtaket angir faste rammer for varsling, saksbehandling, og offentlighet ved bruk av utbyggingsavtale i kommunen.

Videre fremgår det i bestemmelsen at vedtaket skal synliggjøre kommunens forventninger til avtalen. Dette er ikke bindende føringer for utbygging av et område, men vil gi utbygger en viss forutsigbarhet på hva som forventes av for eksempel progresjon i utbyggingen og infrastruktur. Slike føringer kan gis i form av rekkefølgekrav. Formålet bak bestemmelsen om prinsippvedtak er at utbygger tidlig i utbyggingsprosessen skal ha mulighet til å ta hensyn til kommunens forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler og enklere tilpasse arbeidet med utbyggingen (Kommunal- og regionaldepartementet, 2004-2005, s. 63–64)

3.2.3 Avtalens innhold

Modellen nedenfor viser en fremstilling av hvilke tiltak utbyggingsavtaler kan inneholde, hvilke tiltak som er tvilsomme, og hvilke tiltak som er forbudt.

Arbeidet som skal utføres	Hovedregel
Teknisk infrastruktur som ellers kan pålegges etter § 18-1 i plan- og bygningslov	OK
Krav utover Plan- og bygningsloven (for eksempel tilrettelegging for sosial infrastruktur)	Tvilstilfelle: Nødvendighetskriteriet og Forholdsmessighetsprinsippet
Sosial infrastruktur	Forbudt

Figur 1 Tiltak som kan inngå i utbyggingsavtale

I plan- og bygningslovens § 17-3 første ledd, fremgår det at en utbyggingsavtale kan gjelde forhold kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen. I henhold til ot.prp. nr. 22 (Kommunal- og regionaldepartementet, 2004- 2005) ligger det i dette at en plan må være endelig vedtatt for at avtalen skal være rettslig bindende.

I annet ledd fremgår det at kommunen har frihet til å vedta i bestemmelsene for eksempel boligens utforming, bygningens volum etc. uten at dette behøver å fremgå av utbyggingsavtalen. Kommunen kan også kreve forkjøpsrett av en viss andel av boligene til markedspris. Et slikt vilkår kan gyldig fremgå av utbyggingsavtalen (Kommunal- og regionaldepartementet, 2004-2005, s. 64).

I en utbyggingsavtale kan det gis bestemmelser om største og minste boligstørrelse og utforming av boligene. Dette omtales ikke nærmere. Det er

særlig bestemmelsen § 17-3 tredje ledd, om hva kommunen kan pålegge utbygger eller grunneier å bekoste for gjennomføring av planvedtak, som er relevant for denne oppgaven. Kravet er at kostningen må stå i forhold til utbyggingens art og omfang. Dette legger klare begrensninger for hva som lovlig kan avtales. Her må avtalepartene ta en konkret og skjønnsmessig vurdering av utbyggingens omfang. Utbygging av et kjøpesenter kan medføre behov for utvidelse av vei, men kanskje ikke oppføring av for eksempel ny svømmehall. Det vesentlige i en avtale er forholdsmessighetsvurderingen. Avtalen skal være forholdsmessig i forhold til utbyggingens omfang. Dette er også omtalt som forholdsmessighetsprinsippet (NOU 2003:24, s. 171).

Nødvendighetskriteriet følger av § 17-3 tredje og fjerde ledd. Prinsippet går ut på at belastningen for utbygger må være nødvendig i forhold til utbyggingens omfang. Det skal være sammenheng med gjennomføring av plan og utbyggingen for at et tiltak skal kunne ansees som nødvendig. Tiltaket kan enten oppfylle en fordel eller dempe en ulempe for å kunne ansees som nødvendig (Kommunal- og regionaldepartementet, 2006, s. 18).

Avtalevilkårene reiser som nevnt vanskelige juridiske spørsmål. Kommunen kan som planmyndighet utnytte sin forhandlingsposisjon når utbygger er avhengig av å få innvilget vedtak om for eksempel byggetillatelse. Kommunen kan sette ensidige avtalevilkår og dette kan oppfattes som myndighetsmisbruk (NOU 2003:24, s. 167).

3.3 Teknisk infrastruktur

Kommunen kan med hjemmel i plan og bygningslovens § 18-1 gi pålegg om opparbeidelse av teknisk infrastruktur. Utbyggingsavtaler er frivillig inngåtte avtaler mellom kommune og utbygger, og dermed erstatter en slik avtale myndighetenes påleggskompetanse (Fornyings- og administrasjonsdepartementet, 2013, s. 28). Utbyggingsavtaler er et smidig verktøy for å sikre gjennomføring av kommunens planvedtak, herunder f.eks. gjennomføring av teknisk infrastruktur (Kommunal- og regionaldepartementet,

2006, s. 5). Det er viktig å merke seg at dersom det er avtalt arbeid med teknisk infrastruktur i en utbyggingsavtale, er dette basert på frivillighet mellom de to partene.

3.4 Forbud mot sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler

Norge har lange tradisjoner med utbyggingsavtaler. Helt fra slutten av 1800-tallet, har en annen parts opparbeidelse av vei, vann og avløp (teknisk infrastruktur) vært regler i norsk rett, som et ledd i å sikre at både det offentlige og de private har klare rammer rundt sine prosjekter (Nicolaisen & Brinker).

Plan og bygningslovens § 17-3 setter grenser for hvilke forpliktelser utbyggingsavtalen lovlig kan avtales med utbygger/grunneier. Kommunen skal sørge for en fornuftig og balansert utvikling innenfor kommunen, og bestemmelsen skal åpne for avtaler som bidrar til å oppfylle kommunens mål for en eventuell utvikling innenfor et bestemt planområde (Kommunal- og regionaldepartementet, 2006, s. 15).

1. juli 2006 ble det i forskrift gitt forbud mot utbygging av sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler. Det er plan- og bygningslovens § 17-6 som gir hjemmel for denne forskriften. Bakgrunnen for forskriften er at kommunen ikke skal kunne pålegge utbygging av bygninger som Stortinget mener skal omfattes av offentlige budsjetter (Kommunal- og regionaldepartementet, 2006, s. 22).

Forbudet mot sosial infrastruktur innebærer at utbygger ikke kan forplikte seg i en utbyggingsavtale til oppføring av skole, barnehager eller andre offentlige bygg. Det er et offentlig ansvar å sikre at tilbudet til disse tiltakene foreligger, og det er dette som menes i forskriften, hvor det står ”(...) i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie”. Det er kun de tjenester som det offentlige har en lovfestet plikt til å fremskaffe som omfattes av forbudet. Det ligger også i bestemmelsen at kommunen er forpliktet til å sørge for at tilstrekkelig tilbud av sosial infrastruktur foreligger før utbygging kan gjennomføres (Kommunal- og regionaldepartementet, 2006, s. 22).

Det kan heller ikke avtales tilskudd til sosial infrastruktur. Tiltak som skal brukes av flere brukergrupper må vurderes ut ifra sitt opprinnelige formål. Et idrettsanlegg som oppføres med hovedformål for elever ved en nærliggende skole vil omfattes av forbudet. Dersom generell bruk av anlegget er hovedformålet kan et slikt vilkår inntas i en utbyggingsavtale (Kommunal- og regionaldepartementet, 2006, s. 23).

Det er heller ikke anledning til å sette krav om utgifter til forskuttering. Det antas at med dette menes økonomisk overføring til kommunen. Forbudet gjelder de avtaler som bærer preg av avtale om sosial infrastruktur. Det skal likevel være anledning til å inngå gunstige avtaler (Fornyings- og administrasjonsdepartementet, 2013, s. 22).

3.5 Fordeler og ulemper ved bruk av utbyggingsavtaler

Ved bruk av utbyggingsavtaler kan både kommune og grunneier og/eller utbygger komme frem til løsninger som er akseptabel for begge parter. Utbyggingsavtaler er et mer smidig redskap enn ensidig styring gjennom plan- og bygningsloven, da avtalene kan inneholde vilkår forvaltningen ikke kan sette med hjemmel i lov (Mengshoel, 2006, s 236).

Ved å inngå utbyggingsavtale vil utbygger få sikkerhet for at prosjektet gjennomføres. For utbygger vil fordelene ved å inngå en utbyggingsavtale i mange tilfeller være lønnsomt til tross for at utbygger pålegges kostnader til eksempelvis teknisk infrastruktur (Kommunal- og regionaldepartementet, 2004-2005, s. 21)

Kommunens utbygging handler i stor grad om kommunen har økonomi til det eller ikke. Rekkefølgebestemmelser er ofte satt opp, og da er det visse tiltak som må gjennomføres før ytterligere boligbygging i et område kan skje. Dette kan eksempelvis være visse infrastrukturtiltak. Hvis ikke kommunen har råd til å besørge disse tiltakene, vil utbygger/grunneier få avslag på byggesøknad om få

bygge ut et nytt boligfelt. Utbygger kan derimot selv velge å realisere planene for området vederlagsfritt, fremfor å vente i lengre tid på at kommunen skal besørge tiltaket/tiltakene. Ved å innfri rekkefølgebestemmelsene selv, og besørge disse vederlagsfritt, kan utbygger få innvilget byggesøknaden. Kommunen på sin side, kan dermed få finansiert infrastrukturiltak den ellers kanskje ikke hadde hatt råd til å bekoste (Mengshoel, 2006, s 236- 237).

En ulempe ved slike frivillige utbyggingsavtaler er at flere utbyggere har gitt uttrykk for at kommuner i urimelig grad prøver å dytte kostnader for ønskede infrastrukturiltak over på private parter. Dersom kommunen har et stort ønske om forbedringer, men økonomien er lav, kan kommuner bli fristet til å tøyne strikken for langt. Utbyggere kan ende opp med å ta på seg mer arbeid enn de bør, slik for at man skal få godkjent planen og/eller fordi prosjektet ikke skal bli forsinket (Alsaker, 2014).

3.6 Oppsummering

Under gjennomgang av plan- og bygningslovens regler om utbyggingsavtaler, har det fremgått hva en utbyggingsavtale er, forutsetningen for bruk av utbyggingsavtaler og hva disse lovlig kan inneholde. Avtalene regulerer som tidligere nevnt mange forskjellige forhold, og lovreguleres for å hindre at det inngås urimelige avtaler. I denne forbindelse er det i forskrift satt forbud mot sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler. Forbudet innebærer at man ikke kan avtale arbeid med sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler.

Den teoretiske fremstillingen i dette kapittel vil være viktig grunnlag for videre diskusjoner og for å besvare hoved- og underproblemstillingene for denne oppgaven.

4 Reglene om offentlige anskaffelser

4.1 Innledning

I det foregående kapittel er det gjort en gjennomgang av de viktigste reglene som berører utbyggingsavtaler. Hovedproblemstillingen for denne oppgaven er belyse avtalevilkår i utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven og vurdere om de presenterte avtalevilkårene kan oppfylle vilkår som fører til at de skal omfattes av anskaffelsesregelverket. I den forbindelse skal det i dette kapittel redegjøres for de viktigste reglene i henholdsvis lov om offentlige anskaffelser med tilhørende forskrift.

Det avgrenses i dette kapittel til bestemmelsen som omhandler bygge- og anleggskontrakt, da det er denne bestemmelsen som er relevant for om utbyggingsavtaler kan omfattes av anskaffelsesregelverket. For at utbyggingsavtalene skal omfattes av anskaffelsesregelverket må de som tidligere nevnt kunne klassifiseres som en bygge- og anleggskontrakt. Det er fire vilkår som må være oppfylt for at det skal foreligge en slik kontrakt, og disse fire vilkårene vil bli nærmere diskutert i dette kapittel. I den forbindelse er det også viktig å belyse gjeldende rettspraksis som et verktøy i tolkning av vilkårene for at det skal foreligge en bygge- og anleggskontrakt.

En presentasjon av de gjeldende bestemmelsene vil danne det juridiske grunnlaget for diskusjonene som skal foretas, for å besvare problemstillingene som er presentert innledningsvis.

Anskaffelsesregelverket er omtalt som komplisert og grunnene til dette vil bli belyst, da det danner et viktig grunnlag for videre diskusjon.

4.2 Lov om offentlige anskaffelser

Som tidligere nevnt er det rettslige utgangspunkt for anskaffelsesreglene lov av 16. juli 1999 nr. 69 om offentlige anskaffelser, med tilhørende forskrift.

Formålet med loven fremgår av lovens § 1 og fremhever hva som er hovedformålet bak regelverket om offentlige anskaffelser. Bestemmelsen er inntatt med sikte på å gjennomføre mest mulig effektive anskaffelser. Dette betyr at kommunens oppgave er å effektivisere offentlige ressurser og sørge for at de offentlige anskaffelsesprosedyrer foretas med integritet (Søyland og Thue, 2013, note 1).

Videre fremgår det av formålsbestemmelsen at det skal utøves ”forretningsmessighet”. Oppdragsgiver skal til enhver til vurdere hvordan anskaffelsen kan være mest mulig fordelaktig (Søyland og Thue, 2013, note 2).

Anskaffelsesprosedyren skal skje med ”likebehandling”. Alle aktører skal ha likt grunnlag til å delta i konkurranse og det er oppdragsgivers oppgave å sørge for at det tilrettelegges for slik deltagelse. Formålsbestemmelsen skal sees i sammenheng med lovens § 5 om grunnleggende krav, for at flest mulig skal få anledning til å konkurrere på samme grunnlag. Denne bestemmelsen er basert på ikke-diskrimineringsprinsippet i EØS-avtalens artikkel 4 (Søyland og Thue, 2013, note 3), jf. punkt 2.3.1.1.

4.2.1 Anskaffelser som er omfattet

Det følger av anskaffelsesloven § 3 at regelen i denne lov kan komme til anvendelse på bygge- og anleggsarbeider. Dette må da dreie seg om bygge- og anleggsarbeider som et vilkår i en bygge- og anleggskontrakt etter forskriftens § 4-1 bokstav c. Nærmere redegjørelse for vilkårene i denne bestemmelsen kommer senere.

4.2.2 Grunnleggende krav

Likebehandlingsprinsippet er et viktig prinsipp og innebærer at oppdragsgiver i alle ledd skal sørge for at alle har likt grunnlag for deltagelse i konkurransen. Det er flere regler i loven som har sitt utspring i dette prinsippet, blant annet bestemmelsen om kunngjøring (Fornyings- og administrasjonsdepartementet, 2013, s. 64-65).

Kravet om ikke- diskriminering (anskaffelseslovens § 5, femte ledd bokstav a) innebærer at man ikke kan forskjellsbehandle på bakgrunn av nasjonalitet eller lokal tilhørighet og skal sees i nær sammenheng med likebehandlingsprinsippet. Forskjellen på de to prinsippene er at ikke-diskriminering gjelder der man har forskjellsbehandlet på bakgrunn av nasjonalitet, mens likebehandlingsprinsippet gjelder all forskjellsbehandling (Fornyings- og administrasjonsdepartementet, 2013, s. 64-65).

Hensynet til ”gjennomsiktighet og etterprøvnbarhet ” jf. § 5 tredje ledd, er nedfelt i bestemmelsen slik at aktørene skal kunne kontrollere at oppdragsgiver har fulgt regelverket om offentlige anskaffelser. Det er oppdragsgivers ansvar å sikre at prinsippene blir ivaretatt gjennom hele anskaffelsesprosessen.

Gjennomsiktigheten innebærer for eksempel at oppdragsgiver skal kunngjøre konkurransen, eller at aktørene skal ha mulighet til innsynsrett i dokumenter som viser hvordan anskaffelsesprosessen har foregått. Dette medfører at alle aktører kan kontrollere om likebehandlingsprinsippet er fulgt (Fornyings- og administrasjonsdepartementet, 2013, s. 67).

Prinsippet om ”forutberegnelighet” jf. lovens § 5 tredje ledd, omhandler aktørenes tillit til at oppdragsgiver følger regelverket om offentlige anskaffelser. Dette innebærer at alle aktørene skal ha nødvendig informasjon om konkurransen og gjennomføringen av den. Prinsippet sees i sammenheng med gjennomsiktighetsprinsippet (Fornyings- og administrasjonsdepartementet, 2013, s. 67), jf. punkt 2.3.1.1.

4.2.3 Hensynet til forbigåtte konkurrenter

Slik det har blitt presentert i det foregående kapittel er utbyggingsavtaler altså et verktøy som gjør at kommunen får gjennomført infrastrukturtiltak ved at utbygger gjennomfører disse tiltakene, og dermed får utbygger realisert sitt byggeprosjekt. Ulempen ved dette er at slike utbyggingsavtaler kan føre til forbigåtte konkurrenter (Mengshoel, 2006, s. 239).

Utbygger kan inngå avtale med kommunen om at visse tiltak kan gjennomføres.

Dersom utbygger likevel velger å ikke gjennomføre de avtalte tiltakene selv, vil konkurransehensynet etter all sannsynlighet være oppfylt. Bakgrunnen for denne påstanden er at utbygger selv ønsker å finne den som kan gjennomføre tiltakene slik at det vil være mest mulig lønnsomt for utbygger (Mengshoel, 2006, s. 239).

I motsatt fall, altså dersom utbygger selv gjennomfører infrastrukturtiltaket, kan det tenkes at konkurransehensynet ikke er ivaretatt. Dersom en utbyggingsavtale kan regnes som en bygge- og anleggskontrakt er hovedregelen at den skal utlyses etter anskaffelsesreglene. Dette vil da kunne regnes som favorisering, og dette er i strid med hensynene bak anskaffelsesreglene (Mengshoel, 2006, s. 239).

Utbyggingsavtaler innebærer som nevnt tidligere at utbygger og kommune inngår avtale om at utbygger finansierer og/eller gjennomfører infrastrukturtiltak. Dersom det ikke finnes andre utbyggere som ønsker å bygge ut området kan det vanskelig tenkes at det er tale om favorisering. Det skal med andre ord finnes andre utbyggere som har interesse i at området utbygges for at man skal kunne snakke om forbigåtte konkurrenter (Mengshoel, 2006, s. 240).

4.3 Scala- dommen C-399/98

Saken gjaldt om en utbyggingsavtale inngått mellom Milano by og utbygger var å anse som en bygge- og anleggskontrakt, og følgelig skulle vært omfattet av anskaffelsesreglene.

Milano by planla å restaurere Teatro alla Scala. I den forbindelse hadde teaterkompaniet behov for et erstatningslokale mens restaureringen pågikk. Erstatningslokalet teaterkompaniet fikk tildelt lå i området La biocca. Tildelingen var en avtale med grunneier, styret og investorer bak et utbyggingsprosjekt i samme området. Betingelsen for avtalen om erstatningslokalet var at grunneier påtok seg alle kostnadene for restaurering av Teatro alla Scala, og investorene skulle vederlagsfritt overdra erstatningslokalet Teatro alla Biocca til Milano by. Som følge av dette skulle investorene få byggetillatelse. Italiensk rett krevde imidlertid at investorene måtte betale et infrastrukturgebyr som følge av denne byggetillatelsen, beregnet etter

byggeomkostningene og utgifter til infrastrukturiltak. Eventuelt kunne det gjøres fradrag i gebyret dersom utbygger hadde gjennomført arbeidene selv. Følgelig fikk utbyggere i La Biocca- prosjektet fradrag for de arbeid de hadde utført med teateret (Mengshoel, 2006, s. 247).

Arkitekter og arkitektforeninger reiste annullasjonsøksmål mot utbyggingsavtalen og hevdet at den utgjorde en bygge- og anleggskontrakt, og følgelig skulle vært utlyst på offentlig anbud (Mengshoel, 2006, s. 247).

Et av de sentrale temaene i denne saken var kontraktsforholdet. De saksøkte anførte at vilkåret om kontrakt ikke var oppfylt på bakgrunn av at formålet bak infrastrukturarbeidene var andre enn fellesskapsrettens regler om offentlig anbud. Dette ble avist av EU-domstolen da domstolen mente at den italienske lovgivningen ikke kunne unntas fra direktivet så lenge de øvrige vilkårene var oppfylt (Mengshoel, 2006, s. 248).

EU-domstolen kom også til at utbyggingsavtaler ikke mister aspektet ved å regnes som en kontrakt på bakgrunn av at en slik avtale faller under offentlig rett. Domstolen henviste til andre medlemstaters praksis (Mengshoel, 2006, s. 248). Dette fremgår også av premiss 73 i dommen som uttaler at "I flere medlemsstater er den aftale, der indgås mellem en ordregivende myndighed og en entreprenør, en forvaltningsaftale, der som sådan henhører under offentlig ret" (Mengshoel, 2006, s. 248).

Konklusjonen EU-domstolen kom til, var at utbyggingsavtalen var å regne som en kontrakt (Mengshoel, 2006, s. 248).

Entreprenørbegrepet ble også drøftet i Scala-dommen. De saksøkte anførte her at grunneier ikke kunne oppfattes som entreprenør på bakgrunn av at grunneier var definert av eiendomsretten. Følgelig kunne ikke partsvilkåret entreprenør være oppfylt (Mengshoel, 2006, s. 249).

EU-domstolen kom imidlertid til en annen avgjørelse. Domstolen mente at entreprenørbegrepet ikke var betinget av at personen skulle være i stand til å

utføre tiltakene i utbyggingsavtalen. Domstolen kom til at entreprenørbegrepet var oppfylt når grunneier kunne stille garanti for at tiltaket ble oppført (premiss 96).

Et helt sentralt spørsmål i Scala- dommen omhandlet gjensidighetskravet. De saksøkte hevdet at det ikke forelå en motytelse fra kommunens side, da ytelsen ble sett på som gjenstand for fradrag. Ifølge de saksøkte var dermed ikke gjensidighetskravet oppfylt (Mengshoel, 2006, s. 249). Domstolen kom imidlertid til motsatt resultat. Domstolen mente at gjensidighetsvilkåret var oppfylt fordi kommunen gav avkall på en pengemessig verdi (Mengshoel, 2006, s. 251).

EU- domstolen og generaladvokat Léger kom til ulik konklusjon i Scala- dommen. Léger fant at ingen av vilkårene var oppfylt og at avtalen ikke var å anse som en bygge- og anleggskontrakt etter direktivets forstand. EU- domstolen fant derimot alle vilkår oppfylt og konkluderte med at det var tale om en bygge- og anleggskontrakt som falt inn under regelverket om offentlige anskaffelser (Mengshoel, 2006, s. 250-251).

4.4 Bygge- og anleggskontrakt

Det er viktig å klassifisere de forskjellige kontraktene da de er underlagt ulike terskelverdier og regler (Bakken & Nordby, 2013, s. 36). En bygge- og anleggskontrakt har vesentlige høyere terskelverdier enn for eksempel en tjenestekontrakt. Det er derfor viktig å være klar over definisjonene av de forskjellige kontraktene (Fornyings- og administrasjonsdepartementet, 2013, s. 54). I denne oppgaven skal det kun redegjøres for bygge- og anleggskontrakt, da det er denne type kontrakt som er relevant i forhold til utbyggingsavtaler.

En utbyggingsavtale som kan ansees som en bygge- og anleggskontrakt omfattes av regelverket for offentlige anskaffelser. Definisjonen av begrepet bygge- og anleggskontrakt finner man i forskrift om offentlige anskaffelser § 4-1 bokstav c.

Det er tre alternative definisjoner på bygge og anleggskontrakt er i følge Bakken & Nordby (2013):

1. Utførelse og planlegging: Utførelse dreier seg om oppføring av bygget, planlegging dreier seg om administrative prosesser som for eksempel arkitekttjenester. Dersom det kun dreier seg om planlegging ansees kontrakten som en tjenestekontrakt i henhold til anskaffelsesforskrift § 4-1 bokstav d. I vedlegget til bestemmelsen er det fem hovedkategorier av arbeider: bygge og anleggsarbeid, rivningsarbeid, anleggsarbeid (bygge veier, broer osv.), installasjon, utsmykking og innredning.
2. Bygge- og anleggsaktivitet som oppfyller en økonomisk og teknisk funksjon.
3. Kontrakter som har som formål å utføre bygge og anleggsarbeider sammen med andre oppgaver. Dette alternativet tar i hovedsak sikte på sale-and-lease-back avtaler.

Vilkårene som skal være oppfylt for at det skal dreie seg om en bygge- og anleggskontrakt er:

- Partsvilkår
- Krav til skriftlighet
- Gjensidig bebyrdende avtale
- Bygge- og anleggsarbeid

I § 1-2 i forskrift om offentlige anskaffelser er parter definert som offentlig oppdragsgiver som kommune, fylkeskommune og offentligrettslige organer. Det offentliges motpart fremgår av forskriftens § 4-1 bokstav a.

Videre fremkommer det av anskaffelsesforskriftens § 1-3 hvilke kontrakter som er omfattet. Her fremkommer det at kontrakter som omfatter bygge- og anleggsarbeider er omfattet av forskriften. I § 4-1 bokstav a gis det en generell definisjon på hva som ansees som en kontrakt i anskaffelsesregelverkets

forstand, mens i § 4-1 bokstav c fremkommer vilkåret om type bygge- og anleggsarbeider som tiltaket krever for at vilkåret skal være oppfylt.

Gjensidighetsvilkåret fremkommer av anskaffelsesforskriftens § 4-1 bokstav a, som sier at definisjonen på en kontrakt er: ”(...) *gjensidig bebyrdende avtale som inngås skriftlig mellom en eller flere oppdragsgivere og en eller flere leverandører*”.

4.4.1 Gjensidig bebyrdende

Det er særlig gjensidighetsvilkåret som reiser vanskelige juridiske spørsmål. Hva som ligger i begrepet er uklart og det er stor rettslig usikkerhet for hvordan man skal tolke vilkåret, og det er derfor nødvendig med en nærmere redegjørelse av dette begrepet.

Utgangspunktet ved en gjensidig bebyrdende kontrakt er at begge parter må forplikte seg til å yte noe. Dette forutsetter at det offentlige skal yte noe tilbake. Ytelsen kan være i form av penger, varer, tjeneste, eiendom mv. (Renslo, s. 5).

Dersom en avtale kan regnes som en bygge- og anleggskontrakt i regelverkets forstand, er det en forutsetning at den private part bidrar med en realytelse, mens den typiske motytelsen fra det offentlige er en pengesum (Kommunal- og regionaldepartementet, 2004-2005, s. 28). Det kan også være en annen form for ytelse, som for eksempel å gi avkall på noe man ellers ville ha fått (Fornyings- og administrasjonsdepartementet, 2013, s. 17). Et eksempel på ytelse fra utbygger kan være infrastrukturtiltak, mens kommunens motytelse kan være bidrag til dette infrastrukturtiltaket.

Det er ikke avklart i hvilken utstrekning utbyggingsavtaler omfattes av regelverket om offentlige anskaffelser (Fornyings- og administrasjonsdepartementet, 2013, s. 27). Dette avhenger av om utbyggingsavtalen kan regnes som en bygge- og anleggskontrakt, jf. anskaffelsesforskriftens § 4-1 bokstav c. Som tidligere nevnt må avtalen være gjensidig bebyrdende for at det skal foreligge en slik kontrakt, jf.

anskaffelsesforskriften § 4-1 bokstav a (Fornyings- og administrasjonsdepartementet, 2013, s. 27).

Hvorvidt en utbyggingsavtale oppfyller gjensidighetsvilkåret, vil spørsmålet vedrørende kommunens motytelse være sentral. Som oftest er ikke kommunens ytelse av økonomisk karakter når det gjelder utbyggingsavtaler, i motsetning til vanlige bygge- og anleggskontrakter. Ytelsen består gjerne av et planvedtak eller en byggetillatelse (Fornyings- og administrasjonsdepartementet, 2013, s. 27). Det er som nevnt få holdepunkter i rettspraksis når det gjelder overnevnte tema vedrørende utbyggingsavtaler og offentlige anskaffelser, men Scala- dommen kan bidra til en bedre forståelse. Dommen berører spørsmålet om hvorvidt utbyggingsavtaler omfattes av anskaffelsesregelverket. På bakgrunn av dette er det foretatt en drøftelse av om utbyggingsavtalen kan omfattes som en bygge- og anleggskontrakt, herunder (blant annet) om avtalen kan ansees som gjensidig bebyrdende.

Scala-dommen gjaldt, som nevnt under punkt 4.3, et privat prosjekt for utviklingen av et område. I henhold til italiensk rett var utbyggers byggetillatelse betinget av at utbygger innbetalte et økonomisk bidrag til kommunen til utvikling av infra- og servicestruktur. Utbygger hadde også valget med å gjennomføre arbeidene selv. På denne måten ville utbygger få fradrag i bidraget tilsvarende den økonomiske verdi av arbeidet som var gjennomført (Kommunal- og regionaldepartementet, 2004-2005, s. 28). Sistnevnte ordning ble benyttet i den aktuelle saken. EU-domstolen mente at kommunens frafall på krav om bidrag til offentlig infrastruktur var å anse som betaling, og dermed ville avtalen oppfylle gjensidighetsvilkåret. På bakgrunn av dette ble utbyggingsavtalen ansett som en bygge- og anleggskontrakt. Slike kontrakter er omfattet av anskaffelsesregelverket, og derfor hadde kommunen ikke anledning til å inngå direkte avtale med grunneiere om at disse skulle utføre infra- og servicestrukturarbeidene (Kommunal- og regionaldepartementet, 2004-2005, s. 28).

I Scala- dommen er det imidlertid italiensk rett som legges til grunn, og derfor passer ikke alle domspremisser og elementer i konklusjonen for den norske rettssituasjonen. EU-domstolens tolkning av gjensidighetsvilkåret får betydning for tolkningen i norsk rett i de tilfeller hvor kommunen gir avkall på noe de ellers ville fått (Kommunal- og regionaldepartementet, 2004-2005, s. 28).

Etter norsk rett kan ikke kommunene pålegge grunneier å betale for infrastruktur. Følgelig kan det heller ikke antas at kommunens ytelse i en utbyggingsavtale er avkall på pengekrav, slik som man kom til i Scala-saken (Kommunal- og regionaldepartementet, 2004-2005, s. 28). En utbyggingsavtale mellom kommune og utbygger kan inngås med vilkår som erstatter kommunens påleggskompetanse, herunder plan- og bygningsloven § 18-1. Her kan man tenkes en parallell til Scala-saken og anse kommunens ytelse som avkall på et pengekrav de ellers ville fått (Kommunal- og regionaldepartementet, 2004-2005, s. 28). Det er dog en vesentlig stor forskjell, at kommunen velger å la være å bruke påleggskompetansen kontra det å gi avkall på et pengekrav. Det å gi avkall på et pengekrav er det negative av en ren pengeytelse. Det sistnevnte vil ligge nærmere en offentlig anskaffelse.

Departementet har uttalt at utbyggingsavtaler ikke utgjør en gjensidig bebyrdende avtale fordi kommunen ikke har hjemmel for å gi pålegg etter plan- og bygningslovens § 18-1, men at dette må baseres på en frivillig avtale med utbygger (Kommunal- og regionaldepartementet, 2004-2005, s. 28).

4.4.2 Språklig fortolkning av direktivet med fokus på begrepet gjensidig bebyrdende

I henhold til EF- traktatens artikkel 314 har de språklige versjonene av artiklene samme gyldighet (EU-opplysningen, 1957). Tekstene er autentiske og skal tolkes etter den forståelsen språket innebærer. I den europeiske menneskerettskonvensjonen er det slik at kun den engelske versjonen er autentisk, og den norske versjonen er et hjelpemiddel for tolkning av den engelske versjonen. Slik er det altså ikke med direktivene. Hvert direktiv skal

tolkes slik det forstås for sitt gjeldende språk. Dette kan innebære at direktivene blir oversatt til sitt språk på ulik måte og at viktige begreper får ulikt meningsinnhold (Mengshoel, s. 245-246).

Den danske versjonen av direktivet taler om ”gjensidig bebyrdende”. Denne betydningen er direkte oversettbar til den norske versjonen av begrepet, nemlig gjensidig bebyrdede. Den engelske versjonen av begrepet er ”pecuniary interest”. En norsk oversettelse av dette vil være ”økonomisk interesse”. Direkte oversatt fra engelsk til norsk ser man ikke noen naturlig språklig sammenheng mellom de to begrepene. Skulle man legge det engelske direktivet til grunn er det mye som taler for at det må være en avtale av økonomisk karakter som foreligger, for at man skal anse vilkåret som oppfylt. Begrepet gjensidig bebyrdende kan antas som et begrep som favner videre og at det ikke *nødvendigvis* må foreligge en økonomisk transaksjon eller avtale for at vilkåret skal være oppfylt (Mengshoel, s. 245).

Meningsinnholdet i den danske versjonen av begrepet er annerledes enn for eksempel i den engelske versjonen. Det er vanskelig å synliggjøre begrepets betydning gjennom en språklig fortolkning alene. Hvorfor den norske lovgivningen har valgt formuleringen ”gjensidig bebyrdende” fremfor den engelske versjonen som på norsk vil være ”økonomisk interesse”, fremgår ikke av forarbeidet til loven. I henhold til Scala-dommen er det ikke anledning til å tolke direktivet utvidende. Det har vært stilt spørsmål ved om den norske lovgivning har tolket begrepet utvidet. Dersom man kun legger språklig oversettelse av begrepet til grunn for tolkning er det mye som taler for at begrepet er tolket utvidet. I norsk språkforståelse taler man om gjensidig; som noe som gjelder begge parter i like stor grad og bebyrdende; som noe tyngende eller en belastning (Bokmålsordboka, 2010). Dersom det er snakk om noe som er av ”økonomisk interesse” kan det i norsk språkforståelse legges til grunn at partene har interesse av økonomisk karakter. Denne tolkningen sier ingenting om i hvilken grad det gjelder begge parter eller hvilken byrde eller belastning som pålegges partene. Det kan antas at norske lovgivere har valgt formuleringen ”gjensidig bebyrdende” på bakgrunn av den danske versjonen uten å videre vurdere

betydningen av begrepet (Mengshoel, 2006, s 246).

4.5 Kritikk av reglene om offentlige anskaffelser

Norges anskaffelsesregler har vært gjenstand for kritikk. Bakgrunnen for dette er at deler av anskaffelsesreglene er regulert strengere enn hva EU/EØS- retten krever (Thue, Buan & Brun, R., 2013, s. 45). Med henvisning til dokument nr. 3:6 (2010-2011, Riksrevisjonens undersøkning av årsaker til at statlige verksemder ikkje etterlever regelverket for offentlige anskaffelser), hevder Thue m.fl. (2013) at det ikke er noen tvil om at anskaffelsesregelverket brytes i stor grad. Videre mener Thue m.fl. at oppdragsgiver ikke bryter regelverket bevisst, men at brudd kan skyldes utformingen av regelverket. I andre tilfeller kan det være snakk om bevisste brudd. Korrupsjon eller kostnader ved å følge regelverket er eksempler på situasjoner der regelverket blir bevisst brutt (Thue, Buan & Brun, R., 2013, s. 45).

I 2013 ble det jobbet med et viktig lovgivningsarbeid, og dette var EUs revisjon av anskaffelsesdirektivene. Det nye anskaffelsesdirektivet ble vedtatt 15.januar 2014, og med Europaparlamentets vedtak skal hele EØS-området få endrede regler for offentlige anskaffelser. Endringen vil også gjelde i Norge. Etter alt å dømme vil det nye norske anskaffelsesregelverk være gjeldende fra januar 2016 (Berset, M., 2014).

4.6 Oppsummering

Lov om offentlige anskaffelser oppstiller ulike prinsipper som skal gjennomføres ved anvendelse av anskaffelsesregelverket. Loven gir grunnleggende krav til hvordan konkurransen skal gjennomføres for å sikre tredjeparts interesser.

Det er viktig å klassifisere hvilken kontrakt man arbeider med ettersom det får betydning for hvilken del av lov og forskrift man skal forholde seg til.

Utbyggingsavtaler vil kunne klassifiseres som bygge- og anleggskontrakter dersom de oppfyller de fire vilkårene i anskaffelsesforskriften. I forhold til underproblemstillingen som omhandler anleggsbidragsmodellen vil det bli

foretatt en omfattende tolkning på bakgrunn av fremstillingen av de fire vilkårene presentert i avsnittene over.

Under gjennomgang av vilkåret om gjensidig bebyrdende er det forsøkt å gi en innføring i hva som kan legges i begrepet. Begrepet har imidlertid ulike tolkninger i de forskjellige landene innenfor EU-retten, noe som kan få betydning for hvilket meningsinnhold man skal legge til grunn ved tolkningen av begrepet. Slik det fremgår av presentasjonen er det altså kommunens motytelse som vil være sentral. Hvilke ytelser og motytelser kommune og utbygger yter i de utbyggingsavtalene vi skal presentere i de kommende kapitlene vil således være viktig for diskusjonen. Dette gjelder for underproblemstillingen som omhandler gjensidighetsvilkåret og underproblemstillingen som omhandler anleggsbidragsmodellen.

SCALA-dommen er et holdepunkt man har innenfor internasjonal rettspraksis i anskaffelsesregelverket. Dommen er av sentral betydning for tolkning av vilkårene om en kontrakt oppfyller kravet til bygge- og anleggskontrakt.

4.7 Presentasjon for neste del av oppgaven

I de to foregående kapitlene er det redegjort for reglene om utbyggingsavtaler og avtalevilkårene etter plan- og bygningsloven, og de bestemmelse i anskaffelsesregelverket som kan ha betydning for avtalevilkårene i utbyggingsavtalene.

Når grensene for bruk er uklare som de er kan det være vanskelig å vite hvor grensene går for hva som lovlig kan avtales i avtalen. Selv om plan- og bygningslovens § 17-3 bestemmer hvilke avtalevilkår en avtale kan inneholde, kan forholdsmessighet- og nødvendighetsprinsippet i mange tilfeller være vanskelig å tolke.

Drøftelsen i denne oppgaven er ikke et forsøk på å henge ut enkeltavtaler, men å belyse avtalevilkår som kan være i grenseland for hva man kan regne som en

offentlig anskaffelse. Formålet med diskusjonene er å belyse avtalevilkår i utbyggingsavtaler og hvorvidt de kan ansees å oppfylle vilkårene for bygge- og anleggskontrakt.

Utbyggingsavtalene som er innhentet og presentert i denne oppgaven illustrerer avtalevilkår som er gjenstand for diskusjon. Nedenfor følger en presentasjon av hvilke kommuner avtalen omhandler, hvilke avtalevilkår som skal diskuteres og hva diskusjonens hovedtema vil være.

Kommune	Avtalevilkår	Hovedtema diskusjon
Hammerfest	Anleggsbidragsmodellen	Bygge- og anleggskontrakt?
Trondheim	Anleggsbidragsmodellen	Bygge- og anleggskontrakt?
Vennesla	Grunnavståelse fra kommunen	Gjensidig bebyrdende?
Risør	Festerett og driftsinntekter	Gjensidig bebyrdende?
	Ansvarsfraskrivelse	Ivaretar hensynene bak regelverket?
Ullensaker	Tilrettelegging og planlegging av barnehage	Sosial infrastruktur?
Sogndal	Ansvarsfraskrivelse	Ivaretar hensynene bak anskaffelsesregelverket?

Figur 2 Presentasjon av diskusjoner

Utbyggingsavtalen som er presentert vedrørende anleggsbidragsmodellen er for å illustrere et eksempel på hvordan, i dette tilfellet, Hammerfest kommune behandler bruk av anleggsbidragsmodellen. I tillegg er en prosedyrebeskrivelse for Trondheim kommune i forbindelse med anleggsbidragsmodellen presentert. Grunnen til dette er at ansvarsfordelingen i denne prosedyren kan være med å belyse om hvorvidt vilkårene for bygge- og anleggskontrakt i anskaffelsesforskriften er oppfylt.

Gjensidighetsvilkåret er et sentralt tema for denne oppgaven da det er dette som i størst grad vil avhenge om man står overfor en offentlig anskaffelse når man taler om utbyggingsavtaler. I de to diskusjonene forutsetter vi at de øvrige vilkår for at det skal foreligge en bygge- og anleggskontrakt er oppfylt. Diskusjonen vil dreie seg om to forskjellige avtalevilkår henholdsvis avtale om grunnavståelse og avtale om feste- og disposisjonsrett.

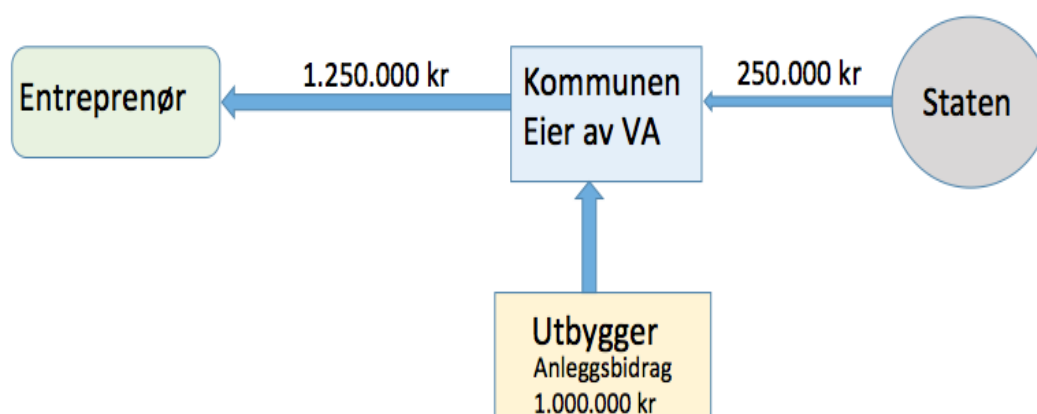
Tilrettelegging og planlegging av sosial infrastruktur er et forhold som kan ansees å være helt i grenseland for en offentlig anskaffelse. Som nevnt under punkt 3.4 er det ikke anledning til å avtale sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler. Avtalevilkåret som presenteres dreier seg om tilrettelegging og planlegging av en barnehage.

I to av utbyggingsavtalene som er undersøkt i forbindelse med denne oppgaven er det avtalt vilkår som fraskriver kommunens ansvar for anvendelse av anskaffelsesreglene. Diskusjonen har særlig sammenheng med formålet bak anskaffelsesregelverket som presentert i punkt 4.2, og de grunnleggende krav anskaffelsesloven oppstiller. Diskusjonen vil ta for seg om ansvarsfraskrivelse fra anskaffelsesregelverket er strid med hensynene bak lovgivningen.

5 Kan et avtalevilkår i en utbyggingsavtale som innebærer bruk av anleggsbidragsmodellen omfattes av regelverket for offentlige anskaffelser?

5.1 Hva er anleggsbidragsmodellen?

Figuren nedenfor illustrerer hvordan anleggsbidragsmodellen fungerer.



Figur 3 Anleggsbidrag, modell. Kjeldstad, Magne, Plansak AS

Som betingelse for byggetillatelse, vil det ofte i utbyggingsavtaler inngås avtalevilkår som omfatter teknisk infrastruktur. Den totale merverdiavgiften for slike tiltak utgjør 25 %, og denne kostnaden er noe utbygger må bære. Ved bruk av anleggsbidragsmodellen vil det, under visse forutsetninger, være mulig å fradragføre merverdiavgiften (Larsen, H., 02. mars 2012).

Bruk av anleggsbidragsmodellen betinger at det offentlige må stå som byggherre for utbygging av de offentlige anleggene det skal kreves momsfradrag for. (Larsen, H., 02. mars 2012).

Slik figur 3 ovenfor viser må utbygger innbetale anleggsbidrag til kommunen, eksklusiv merverdiavgift. Kommunen betaler faktura fra eksternt entreprenør inkludert merverdiavgift. Kommunen kan således få fradrag for den momsen kommunen har betalt den eksterne entreprenøren.

I utgangspunktet er det kommunen som er kontraktspart i avtaler med entreprenørene, og dermed har ansvaret for betaling av vederlag mv. Det er imidlertid utbygger som utfører det meste av byggherrens funksjoner, blant annet merarbeid rundt administrasjonsoppgaver (With & Lid, 2011, s. 79).

Det er utfordringer knyttet til denne modellen. Det er mange kommuner som kan vegre seg for å påta seg byggherreansvaret fordi dette innebærer at kommune bærer risiko for arbeidene. Modellen innebærer dessuten at kommunen må påta seg en likviditetsbelastning. På bakgrunn av dette er det ofte slik at kommunene ikke ønsker å benytte seg av denne modellen. Dog er det flere kommuner som har gode erfaringer med denne løsningen (With & Lid, 2011, s. 79).

Nedenfor vil det bli presentert en utbyggingsavtale Mellom Hammerfest kommune og Rypefjord marina AS. Utbyggingsavtalen samt tilleggsavtalen til denne utbyggingsavtalen fremgår av vedlegg 1.

5.2 Presentasjon av utbyggingsavtale

Partene i denne utbyggingsavtalen er Rypefjord Marina AS som utbygger og Hammerfest kommune. Avtalen gjelder utbygging av infrastrukturtiltak.

Under punkt 11 i denne avtalen fremgår det at:

”a) Kommunen er byggherre for alle infrastrukturtiltak nevnt i pkt. 3a, 4 og 5.

b) Utbygger skal yte et anleggsbidrag til kommunen for kostnadene knyttet til infrastrukturtiltak nevnt i pkt. 3a, 4 og 5. Anleggsbidraget reguleres i egen avtale, jf. vedlegg ”Avtale om anleggsbidrag og praktisk gjennomføring”. Utbygger skal også dekke kostnader knyttet til undersøkelser og eventuelle tiltak i forbindelse med forurenset grunn, samt kostnader i forbindelse med pkt. 9.”

Punkt 3a er arbeid med ledning. Punkt 4 er offentlige trafikkanlegg, herunder offentlig vei, parkering, busstopp, fortau, veikryss, snedeponi og gangvei. Sluk og overvannsystem er også en del av veiprojektene. Punkt 5 er offentlige friområder.

Avtalen mellom entreprenør og kommune er gjort i egen avtale. Det fremgår ikke noe sted i utbyggingsavtalen hvorvidt avtalen mellom entreprenør og kommune skal lyses ut etter anskaffelsesreglene.

Etter å ha vært i kontakt med Hammerfest kommune har vi fått bekreftet at utbyggingsavtalen er inngått, men utbygger har ikke gått videre med prosjektet.¹

5.3 Prosedyrebeskrivelse for gjennomføring av anleggsbidragsmodellen i Trondheim kommune

Under følger et utdrag av prosedyren Trondheim kommune skal følge når de benytter seg av anleggsbidragsmodellen i utbyggingsavtaler. Det vil kun bli presentert de forholdene i prosedyren som vil ha relevans i diskusjonen om anleggsbidragsmodellen omfattes av anskaffelsesreglene. Følgelig er noen punkter utelatt, da de ikke vil ha relevans for videre diskusjon. Hele prosedyrebeskrivelsen for Trondheim kommune fremgår av vedlegg 2.

Anleggsbidragsmodellen har blitt en vanlig modell å benytte seg av i utbyggingsavtaler. Det er i noen kommuner utarbeidet prosedyrebeskrivelser for hvordan man skal anvende denne type modell i en utbyggingsavtale. I det følgende vil det blir presentert eksempel på hvordan en slik prosedyrebeskrivelse kan se ut.

Trondheim kommune legger til grunn at det er kommunale anlegg som skal oppføres og at arbeidene som det skal kreves merverdiavgiftskompensasjon for er utlyst på offentlig anbud. Det vesentlige for tolkningen er videre at det er

¹ Jørn Berg, Hammerfest kommune

kommunen som står som kontraktspart i den avtalen som skal inngås med entreprenør.

Videre fremgår det at det er utbygger som skal forholde seg til entreprenøren da kommunen kun ønsker å forholde seg til den opprinnelige utbyggeren. Kommunen ønsker ingen kontakt med leverandøren som skal oppføre de offentlige anleggene. Det fremgår også at det er utbygger som skal stille sikkerhet for alle arbeid som skal utføres. Sikkerheten skal være stilt før kommunen inngår avtale med eksterne leverandører.

Utbyggers plikter innebærer å utføre all planlegging, prosjektering, og evt. grunnerverv, samt byggeledelse og gjennomføring/ administrering av entrepriser i forbindelse med prosjektet. Utbygger skal altså stå for alle kostnader rundt administrasjon. Det fremgår av prosedyren at gebyret vil variere mellom 2 % og 10 %. Eksempel på administrasjonsarbeid er utarbeiding av konkurransegrunnlag og fakturahåndtering.

Det er utbyggers ansvar å gjennomføre anbudskonkurranse og arbeidet dette medfører. Kommunen skal godkjenne entreprenøren, ettersom det er kommunen som står som byggherre og vil holdes ansvarlig ved eventuelt brudd på anskaffelsesreglene.

5.4 Grunnlag for videre diskusjon

Vi vil i denne diskusjonen foreta en drøftelse av om hvorvidt anleggsbidragsmodellen er omfattet av anskaffelsesregelverket. Modellen innebærer en tilleggsavtale til utbyggingsavtalen og det er mest hensiktsmessig å se på en juridisk tolkning av de fire vilkårene for bygge- og anleggskontrakt. Det er altså vilkårene for bygge- og anleggskontrakt som skal være oppfylt for at anskaffelsesregelverket skal gjelde for avtalen mellom kommunen og entreprenøren. Det er denne avtalen som er gjenstand for drøftelse. Momenter i prosedyren for Trondheim kommune er også en del av drøftelsen, fordi den legger grunnlag for argumenter for hvorfor anskaffelsesregelverket kommer eller ikke kommer til anvendelse.

5.5 Kan bruk av anleggsbidragsmodellen regnes som en offentlig bygge- og anleggskontrakt?

Utbyggingsavtalen mellom Hammerfest kommune og Rypefjord Marina AS er et eksempel på utbyggingsavtale hvor partene har benyttet seg av anleggsbidragsmodellen.

Som tidligere nevnt er det ulike vilkår som skal være oppfylt for at en kontrakt skal kunne ansees som en bygge- og anleggskontrakt og følgende omfattes av anskaffelsesregelverket. Forskrift om offentlige anskaffelser oppstiller disse vilkårene, og er som følger:

- Krav til at avtalen er skriftlig
- Partsvilkår
- Bygge- og anleggsarbeid
- Om det foreligger et gjensidig bebyrdende forhold

Diskusjonen dreier seg i det vesentlige om den avtalen som omhandler kommune og entreprenør, og om denne kan regnes som en bygge- og anleggskontrakt.

5.5.1 Krav til skriftlighet

Det fremgår av forskrift om offentlig anskaffelse § 4-1 bokstav a at: *“kontrakt: (...avtale som inngås skriftlig...)”*.

Videre fremgår det av forskriftens § 4-1 bokstav h at definisjonen på skriftlighetsvilkåret er: *“(...) ethvert uttrykk bestående av ord eller tall som kan leses, reproduseres og deretter kommuniseres. Det kan omfatte elektronisk melding når informasjonen i denne er tilgjengelig også for ettertiden”*.

Kontrakter som omfattes av regelverket vil ikke være begrenset av kravet til skriftlighet i henhold til veileder om offentlige anskaffelser. Videre følger det av

veileder at det normalt ikke vil forekomme anskaffelser uten at de er nedfelt skriftlig (Fornyings- og administrasjonsdepartementet, 2013, s. 16).

5.5.1.1 Oppfyller avtale om bruk av anleggsbidragsmodellen kravet til skriftlighet?

I enkelte avtaler er det oppstilt at anleggsbidragsmodellen kan benyttes, men må da nedfelles i egen avtale, jf. punkt 5.3. Dette innebærer at kommune og utbygger inngår en tilleggsavtale til utbyggingsavtalen. Tilleggsavtalen er mellom kommunen og utbygger og sier noe om ansvarsfordelingen ved bruk av anleggsbidragsmodellen. Av denne tilleggsavtalen fremkommer det, blant annet, at det skal inngås egne avtaler mellom kommune og ekstern entreprenør. Det kan tenkes at i noen utbyggingsavtaler er det ikke avtalt at det skal inngås en tilleggsavtale mellom utbygger og kommune. Dette endrer likevel ikke det faktum at kommunen må inngå egen avtale med ekstern entreprenør. Bakgrunnen for dette er at det er en forutsetning at kommunen står som byggherre for de anlegg det skal kreves refusjon for.

På bakgrunn av etterbevislighet og selve volumet på kontrakten gjør at skriftlige avtaler er det eneste praktiske. Begge parter har interesse å utføre et arbeid i henhold til kontrakt og da er muntlige avtaler praktisk talt umulig. På bakgrunn av dette ansees avtalen å oppfylle vilkåret til skriftlighet.

5.5.2 Partsvilkåret

Hvem som skal være parter i en kontrakt som omfattes av regelverket for offentlig anskaffelser fremgår i § 2 første ledd i anskaffelsesloven, som sier at: *”Loven gjelder for statlige, kommunale og fylkeskommunale myndigheter og offentligrettslige organer”.*

Dette fremgår også i forskrift om offentlig anskaffelser § 1-2 første ledd, hvor det fastslås at: *”Denne forskrift gjelder statlige, kommunale, fylkeskommunale myndigheter og offentligrettslige organer og sammenslutninger dannet av en eller flere av disse.”*

Forskriftens kapittel 4 omhandler generelle definisjoner av hva som menes med de forskjellige begrepene i forskriften. Av bestemmelsen § 4-1 bokstav a, fremgår det at: *”kontrakt: gjensidig bebyrdende avtale som inngås skriftlig mellom en eller flere oppdragsgivere og en eller flere leverandører”*

I den danske versjonen av direktivet (2004/18/EF) artikkel 1 punkt 8, fremgår det:

”Begreberne »entreprenør«, »leverandør« og »tjenesteyder« dækker enhver fysisk eller juridisk person og enhver offentlig enhed samt enhver sammenslutning af sådanne personer og/eller organer, som på markedet tilbyder henholdsvis udførelse af arbejder og/eller bygge- og anlægsarbejder, varer eller tjenesteydelser.”

EU- domstolen har i Scala-dommen lagt til grunn at entreprenørbegrepet ikke er bundet av at grunneier fysisk er i stand til å utføre arbeidene selv, men at grunneier kan stille garanti for arbeidet til entreprenøren. I Scala-dommen kom retten til at grunneier var å anse som en entreprenør, med henvisning til en tidligere sak omtalt som Holst Italia (Premiss 92).

5.5.2.1 Oppfyller avtale om bruk av anleggsbidragsmodellen i utbyggingsavtaler partsvilkåret?

En utbyggingsavtale er en avtale som er inngått mellom kommune og utbygger, jf. punkt 3.2.1. Utbyggingsavtalene som er drøftet i denne oppgaven er utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven kapittel 17.

I denne drøftelsen er det imidlertid avtalen mellom kommune og ekstern entreprenør som er gjenstand for diskusjon. I Hammerfest kommune sin utbyggingsavtale fremgår det at avtalen skal inngås med kommune som byggherre og entreprenør som motpart. Slik er det også i Trondheim kommunes prosedyrer ved bruk av anleggsbidragsmodellen.

Kommunen vil måtte inngå egen avtale med ekstern entreprenør, og vilkåret om oppdragsgiver etter lovens § 2 jf. forskrift § 1-2 første ledd ansees derfor som oppfylt. Vilkaåret om leverandør ansees også som oppfylt, jf. anskaffelsesforskrift § 4-1 bokstav a. Partsvilkåret er dermed oppfylt.

5.5.3 Kontraktsbegrepet

I Scala-dommen kom EU-domstolen til at selv om kommunen ikke har anledning til å velge kontraktsmotpart, er ikke dette et avgjørende moment for at det ikke foreligger en kontrakt i lovens forstand. Domstolen kom til at det avgjørende moment for om det foreligger en kontrakt er at avtalen regulerer hvilke arbeider som skal utføres, og hvem som er forpliktet av disse arbeidene (Premiss 74).

Et annet moment som ble drøftet i Scala-dommen vedrørende kontraktsbegrepet, var om en utbyggingsavtale mister aspektet ved å være kontrakt når det dreier seg om offentlig myndighetsutøvelse. Domstolen kom med henvisning til andre medlemsstater praksis at en utbyggingsavtale likefullt kan oppfattes som en kontrakt uavhengig om den er underlagt offentlig rett (Mengshoel, 2006, s. 248).

5.5.3.1 Oppfyller utbyggingsavtale med bruk av anleggsbidragsmodellen kontraktsbegrepet?

Slik det fremgår av drøftelsen ovenfor vil det i henhold til EU-domstolen foreligge en kontrakt når avtalen regulerer hvilke arbeid som skal utføres, og hvem som er forpliktet av arbeidene. Det må etter all sannsynlighet kunne antas at avtalen mellom kommune og entreprenør regulerer ansvarsfordelingen i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket. Det er nærliggende å tro at det i en slik avtale vil være entreprenør som gjennomfører arbeidene, og kommunen som betaler entreprenøren for arbeidene som er utført.

På bakgrunn av drøftelsen ovenfor, foreligger det en kontrakt i anskaffelsesregelverkets forstand mellom kommune og entreprenør.

5.5.4 Bygge- og anleggsarbeid

Lov om offentlige anskaffelser § 3 omhandler hvilke bygge- og anleggsarbeid som omfattes av loven. Loven gjelder for anskaffelse av varer, tjenester og bygge- og anleggsarbeider. Anskaffelsesforskriften § 4-1 bokstav c, oppstiller en liste over hva som kan regnes som bygge- og anleggsarbeid. Det fremgår av bestemmelsen at arbeidet skal oppfylle en økonomisk og teknisk funksjon. Det er to tilleggsvilkår i bestemmelsen; enten må arbeidet stå på listen i vedlegg 1 eller så vil arbeidet måtte oppfylle krav satt fra offentlig oppdragsgiver.

Vedlegg 1 som det henvises til i anskaffelsesforskriften, omfatter en lang liste med arbeid. Det er vanskelig å se hvilke arbeid som *ikke* omfattes av denne listen. Det andre vilkåret er krav fremsatt av kommunen. En uttalelse fra EU-domstolen i forbindelse med Roanne-dommen (C-220/05), sier at det avgjørende i tolkningen av dette vilkåret er at tiltakene som blir oppført er på bakgrunn av krav fremsatt av kommunen.

5.5.4.1 Oppfyller arbeidet som skal utføres etter anleggsbidragsmodellen vilkåret om bygge- og anleggsarbeid?

Bruk av anleggsbidragsmodellen omfatter arbeid med offentlig infrastruktur. Grunnen til dette er at det kun er de offentlige anlegg det kan kreves momskompensasjon for.

I avtalen mellom Hammerfest kommune og Rypefjord Mariana er arbeidene som kommunen skal stå som byggherre for, vannledning, parkering, fortau, vei, snedeponi, busstopp. Dersom man kun skulle forholde seg til listen (vedlegget) i forskriften, ville helt klart arbeidene som Hammerfest kommune skulle utføre, oppfylle vilkåret i anskaffelsesforskriften. Spørsmålet er om arbeidet kan regnes som et pålegg etter plan- og bygningslovens § 18-1.

Plan- og bygningslovens regler gir hjemmel for å pålegge teknisk infrastruktur.

Som nevnt tidligere er utbyggingsavtaler et verktøy som erstatter kommunens påleggskompetanse.

I dette tilfellet er det kommunen som skal inngå en avtale med eksterne entreprenører som er basert på frivillighet. Avtalen kan ikke ansees som et pålegg fra kommunen, da dette er en frivillig avtale mellom kommune og entreprenør. Påleggskompetansen dreier seg om kommunens anledning til å pålegge *grunneier* arbeidet med teknisk infrastruktur, ikke hvilken som helst entreprenør.

Det fremgår også av bestemmelsen i anskaffelsesforskriften at arbeidet sammenlagt skal oppfylle en økonomisk og teknisk funksjon. Dersom man legger avtalen mellom Hammerfest kommune og Rypefjord marina til grunn er det rimelig å anta at vilkårene er oppfylt. Dette på bakgrunn av at arbeidene som omfattes av anleggsbidragsmodellen omhandler teknisk infrastruktur, og følgelig oppfylder vilkåret om teknisk og økonomisk funksjon.

På bakgrunn av dette er vilkåret om bygge- og anleggsarbeid oppfylt.

5.5.5 Gjensidig bebyrdende forhold

Av forskrift om offentlige anskaffelser § 4-1 bokstav a, fremgår det at en kontrakt er en ”*gjensidig bebyrdende avtale(...)*”. Det sentrale vil være ytelsen og motytelsen.

EU-domstolen kom i Roanne- dommen til at dersom kommunen bidrar med finansiering i byggearbeidene vil avtalen være gjensidig bebyrdende. I norsk rett er det mye som tyder på at kommunens økonomiske bidrag vil tale sterkt for at inngåelsen av utbyggingsavtalen kan regnes som gjensidig bebyrdende.

Departementet uttaler begrepet gjensidig bebyrdende som at begge må være forpliktet av avtalen. Videre sier departementet at det å gi avkall på noe man ville fått også kan regnes som gjensidig bebyrdende (Fornyings- og administrasjonsdepartementet, 2013, s. 14).

Det andre forholdet som kan diskuteres med hensyn på tolkningen av gjensidig bebyrdende er om kommunens myndighetsutøvelse kan ansees som et ledd i gjensidig bebyrdende avtale. Med kommunens myndighetsutøvelse menes kommunens adgang til å gi for eksempel byggetillatelse eller til å gi pålegg om teknisk infrastruktur. Kommunen kan gi byggetillatelse mot et pålegg om at teknisk infrastruktur opparbeides etter plan- og bygningslovens § 18-1. Et alternativ til dette er å inngå utbyggingsavtale, hvor kommunen og utbygger avtaler at utbygger skal gjennomføre arbeidene kommunen kunne pålagt etter plan- og bygningslovens § 18-1. Som tidligere nevnt har departementet uttalt at man ikke skal se bort ifra at en domstol ville anse en byggetillatelse som et ledd i gjensidig bebyrdede kontrakt.

5.5.5.1 Er bruk av anleggsbidragsmodellen en gjensidig bebyrdende avtale?

Hammerfest kommune og Rypefjord marina inngår en avtale om at Rypefjord marina skal dekke visse offentlige infrastrukturtiltak, jf. punkt 5.2. Ved drøftelsen av gjensidighetsvilkåret er det flere forhold som kan være gjensidig bebyrdende.

Det kan blant annet være om selve utbyggingsavtalen mellom Rypefjord marina og kommunen kan ansees som gjensidig bebyrdende. Det fremgår av avtalen at Rypefjord marina skal finansiere og kommunen skal utføre. Det ikke utbyggingsavtalen som sådan som er gjenstand for diskusjon, men avtalen mellom kommune og entreprenør.

Dersom man legger Trondheims prosedyrer til grunn for tolkningen, vil man se at utbygger også blir påført mer ekstraarbeid i form av administrasjon, utarbeidelse av kontraktsdokumenter, fakturahåndtering, kontroll av entreprenør osv. Det er med andre ord i praksis ingenting annet som er forandret annet enn at kommunen blir kontraktspart med entreprenør. Det er fremdeles utbygger som skal stå for alt, sammen med engasjert entreprenør. Dette kan man også lese av Trondheim kommunes vilkår i prosedyrebeskrivelsen, om at kommunen kun forholder seg til én utbygger. I tillegg til det overnevnte er det utbygger som

finansierer tiltakene ved å innbetale et anleggsbidrag til kommunen. Er det da en motytelse fra kommunen når det i utgangspunktet er utbygger som indirekte står for byggherreansvaret og i tillegg finansierer arbeidene som skal gjennomføres?

I prinsippet mottar entreprenøren både pengene og oppdraget fra kommunen. Entreprenøren vil høyst sannsynlig anse seg selv som kontraktspart med kommunen, uavhengig om det er utbygger entreprenøren skal forholde seg til. En økonomisk transaksjon i en frivillig avtale vil etter alt å dømme kunne ansees som gjensidig bebyrdende. Kommunen betaler for at entreprenør skal utføre et arbeid og en entreprenøren utfører arbeidet.

På bakgrunn av drøftelsen foreligger det en gjensidig bebyrdende avtale når kommunen inngår en avtale med entreprenør om utførelse av infrastrukturtiltak på bakgrunn av anleggsbidragsmodellen.

5.5.6 Oppsummering

- Vilkåret om skriftlighet er oppfylt på bakgrunn av kommune og entreprenørens interessehensyn om å utføre arbeid i henhold til kontrakt.
- Partsvilkåret er oppfylt da det er tale om en avtale mellom kommune og entreprenør.
- Arbeidene som skal utføres omfattes ikke av påleggskompetansen da dette ikke er et pålegg fra kommunens side. Arbeidene kan også ansees å utgjøre en økonomisk og teknisk funksjon da det er tale om teknisk infrastruktur. Avtalen mellom kommune og entreprenør er inngått frivillig. Vilkåret om bygge- og anleggsarbeid ansees som oppfylt.
- Avtalen ansees som gjensidig bebyrdende fordi entreprenøren yter et arbeid og kommunen motytelse er et pengevederlag for entreprenørens utførte arbeid. Her vil det foreligge en ytelse og motytelse og derfor er gjensidighetsvilkåret oppfylt.

Drøftelsen viser at alle de 4 vilkår ansees som oppfylt. I diskusjonen er også kontraktsbegrepet drøftet. Kontraktsbegrepet er nødvendig å klarlegge da det her

er tale om bygge- og anleggskontrakt. Dette er altså et tilleggsvilkår som fremgår av anskaffelsesforskriftens § 4-1 bokstav c.

Kontrakten mellom kommune og entreprenør regulerer partenes forpliktelser til hverandre, og er basert på en frivillig avtale. På bakgrunn av dette foreligger det en kontrakt i anskaffelsesregelverkets forstand.

6 Eksempler på avtalevilkår som kan medføre at utbyggingsavtaler er gjensidig bebyrdende og dermed oppfyller vilkåret i anskaffelsesregelverket

6.1 Innledning

Som nevnt i kapittel 4 er gjensidig bebyrdende et begrep som har uklart meningsinnhold. I det følgende vil det bli presentert to forskjellige utbyggingsavtaler som inneholder avtalevilkår hvor det er uklart om det foreligger et gjensidig bebyrdende forhold.

6.2 Presentasjon av utbyggingsavtale

Partene i denne saken gjelder Vennesla kommune (senere omtalt som kommune) og Homme Tomteutvikling AS (senere omtalt som utbygger).

Saken omfatter utbygging av Homme boligområde i Vennesla kommune.

Det fremgår av utbyggingsavtalen punkt 3, at *"kommunen avstår ca. 760 m² kommunal grunn beliggende bak idrettshuset. Arealet er i planen for Homme boligfelt regulert til boligformål."*

I punkt 5 første avsnitt, fremgår det at: *"Kostnader til erverv av grunn og/eller rettigheter, planleggingskostnader, søknader om godkjenning,*

opparbeidelseskostander, inkl. kostnader for trekkerør, jfr. pkt. 4, skal dekkes av utbygger.”

Videre fastslås det i punkt 5 avsnitt åtte, at:

”Som kompensasjon for erverv av kommunalt areal bak idrettshuset, jfr. pkt. 3 siste avsnitt, skal utbygger bekoste oppsetting av nett langs veg VI jfr. pkt. 4 6. avsnitt og midlertidige omlegginger av vanningsanlegget, jfr. etterfølgende avsnitt. Alle kostnader knyttet til ervervet (oppmåling, tinglysning m.m) bekostes av utbygger.”

Etter å ha vært i kontakt med Vennesla kommune har vi fått bekreftet at utbyggingsavtalen er inngått, samt at denne ikke er utlyst på offentlig anbud.²

6.2.1 Grunnlag for videre diskusjon

Ofte må grunneiere avstå egen grunn til det offentlige, et såkalt grunnerverv. Dette kan gjøres via avtale eller gjennom ekspropriasjon. I enkelte tilfeller er det derimot kommunen som velger å avstå kommunal grunn, da ofte i forbindelse med utbygging av nye områder. Spørsmålet er da om vederlagsfri avståelse av grunn fra kommunen kan regnes som en motytelse, og følgende inngå som et ledd i et gjensidig bebyrdende forhold.

Utbyggingsavtalen mellom Vennesla kommune og Homme Tomteutvikling AS fremgår av vedlegg 3.

6.2.2 Er avståelse av grunn et forhold som gjør avtalen gjensidig bebyrdende?

I denne diskusjonen er det kun gjensidighetsvilkåret som skal drøftes. På bakgrunn av dette forutsetter vi at de øvrige tre vilkår for om det foreligger en bygge- og anleggskontrakt er oppfylt.

² Oddbjørn Sagedal, Vennesla kommune

Slik det fremgår av presentasjonen av vilkårene i utbyggingsavtalen ovenfor, skal kommunen avstå ca. 760 kvm kommunal grunn til utbygger. Utbygger skal, som kompensasjon for grunnen, bekoste oppsetting av nett langs vei og midlertidig omlegge vanningsanlegget. Videre fremgår det at utbygger skal betale for alle kostnader knyttet til ervervet. På bakgrunn av ordlyden *kompensasjon*, forutsettes det at kostnader knyttet til ervervet ikke omfatter betaling av kommunal grunn.

I vedlegg 2 til veileder om utbyggingsavtaler utgitt av kommunal- og regionaldepartementet (2007, s. 14) er det utarbeidet en momentliste for kommuner og private som skal inngå en utbyggingsavtale. Her sondres det blant annet mellom problemstillinger som bør drøftes og reguleres i avtalen. En problemstilling som da blir tatt opp er grunnavståelse. Veilederen tar blant annet for seg dette spørsmålet:

- ”skal grunneier inklusive kommunen, hvis den er grunneier, avstå grunn til infrastruktur vederlagsfritt?- se pbl § 67 nr. 4.”

I spørsmålet er det altså snakk om grunnavståelse vedrørende infrastruktur etter plan- og bygningslovens § 18-1 femte ledd (gammel lov § 67 nr. 4), og om grunneier/kommune skal avstå dette vederlagsfritt. Om spørsmålet i vedlegg 2 om utbyggingsavtaler (2007) bare tar for seg avståelse av grunn til selve infrastrukturtiltaket, eller om det også gjelder grunn til andre formål, eksempelvis boligformål, fremkommer ikke klart. Det er heller ikke kommet til noen konklusjon eller svar på problemstillingen, hvorvidt grunnavståelse til infrastruktur skal gjøres vederlagsfritt. Det vesentlige er at spørsmålet har blitt reist, og at dette tyder på at momenter rundt avtalevilkår vedrørende vederlagsfri grunnavståelse er uklart. Uavhengig av hva konklusjonen ville vært i vedlegg 2, må det antas at det vil være begrensninger i hvilket omfang kommunen kan avstå av grunn til infrastruktur.

Vedrørende spørsmålet om utbyggingsavtalen kan sies å utgjøre en gjensidig bebyrdende avtale, vil en vurdering av kommunens motytelse være sentral.

Motytelsen her vil i dette tilfellet være den vederlagsfrie grunnavståelsen fra kommunen.

Som nevnt tidligere er en kontrakt etter anskaffelsesforskriften § 4-1 bokstav a, en ”(...gjensidig bebyrdende avtale...)”.

I følge utbyggingsavtalen må utbygger bekoste oppsetting av nett langs vei samt midlertidige omlegginger av vanningsanlegg. Dette er som kompensasjon for erverv av det kommunale areal. Dette kan regnes som en ytelse fra utbygger. Selv om kommunen og utbygger har inngått en avtale om denne kompensasjonen, står fremdeles spørsmålet sentralt, hvorvidt det foreligger en motytelse fra kommunen.

Det er mye som tyder på at en kommunes finansieringsbidrag vil tale sterkt for at inngåelse av en utbyggingsavtale vil regnes som gjensidig bebyrdende. I dette tilfellet gir kommunen ikke økonomisk bidrag i form av penger til utbygger, men dersom kommunen ikke hadde avstått grunn til utbygger, ville utbygger måtte ha skaffet seg grunn på en annen måte, eksempelvis ved betaling til grunneier. På bakgrunn av dette kan det tenkes at bidraget fra kommunen er av økonomisk karakter, selv om ikke det foreligger en økonomisk transaksjon.

Det er ikke nødvendigvis slik at det er tale om en gjensidig bebyrdende avtale basert på at en kommune avstår grunn *vederlagsfritt*. Dette vil blant annet avhenge av hvor stort areal kommunen avstår til utbygger og verdien av selve tomten. Er det snakk om få kvadratmeter med kommunal tomt, er det grunn til å anta at dette nødvendigvis ikke vil ansees som en motytelse og heller ikke en avtale som faller inn under regelverket om offentlige anskaffelser.

I den presenterte utbyggingsavtalen mellom kommunen og utbygger er det derimot snakk om ca. 760 kvadratmeter grunn som skal avstås til utbygger. Det kan tenkes at avståelse av et område på over 700 kvadratmeter er av en slik karakter at det vil kunne regnes som en motytelse fra kommunen. Verdien på tomten er imidlertid vanskelig å si noe konkret om. Det fremgår at tomten er

regulert til boligformål. Dette tilsier at tomten vil være av betydelig økonomisk verdi fordi utbygger vil ha mulighet til å oppføre boliger her, og oppnå økonomisk gevinst ved et eventuelt salg av boligene.

Basert på drøftelsen ovenfor kan det tenkes at ytelse og motytelse er oppfylt, da utbygger og kommune yter henholdsvis utbyggingstiltak og et bidrag av økonomisk karakter i form av grunnavståelse. Dermed er det grunn til å anta at det foreligger en gjensidig bebyrdende avtale.

6.3 Presentasjon av utbyggingsavtale

Avtalen gjelder Risør kommune (videre i utbyggingsavtalen kalt RK) og Solsiden 1 AS i 2012 (videre i utbyggingsavtalen kalt UTB).

Avtalen gjelder prosjektering og utbygging av Holmen, og opprusting av Buvikveien.

Det fremkommer av punkt 1.3 i utbyggingsavtalen at formålet med avtalen er at den *”(...) regulerer teknisk og grønn infrastruktur, bygninger utforming og andre tiltak som er nødvendige for å gjennomføre utbyggingen på Holmen i samsvar med Reguleringsplanen og Reguleringsbestemmelsene”*.

Det fremgår av utbyggingsavtalen punkt 2.1 første ledd hva utbyggers plikter og ansvar vil være i forbindelse med utbyggingen:

”UTB har rett til å foreta utbygging av Holmen i samsvar med Reguleringsplanen og i samsvar med vilkårene i nærværende avtale. Denne avtalen pålegger ikke UTB plikt til å bygge ut området i det omfang som følger av Reguleringsplanen. Utbyggingen skal foregå i det tempo og den rekkefølge som UTB bestemmer, med mindre annet følger av Reguleringsbestemmelsene eller denne avtale.”

Videre sier avtalen i punkt 2.1 annet ledd at:

”Forutsatt at utbyggingsprosjektet på Holmen kommer til gjennomføring,

helt eller delvis, skal UTB besørge og bekoste opparbeidelse av offentlige arealer på Holmen i samsvar med Reguleringsplanen, som samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, friområder, lekeareal, gangveg/gangareal og vann og avløpsanlegg som nærmere beskrevet i nærværende avtale.”

Videre av utbyggingsavtalens punkt 2.2 sjette ledd, at:

”UTB beholder en evigvarig, eksklusiv og vederlagsfri rett til å bruke området som markert med blått i Bilag 2, til privat småbåtanlegg, som nærmere beskrevet i pkt. 2.12. i denne avtalen. Om nødvendig for å oppnå rettsvern for rettigheten, skal rettigheten etableres som en festerett.”

Videre fremgår det i punkt 2.12 at:

”Når arealer er overført RK som angitt i pkt. 2.2, beholder UTB en evigvarig, eksklusiv og vederlagsfri rett til å bruke området som markert med blått i Bilag 2, til privat småbåtanlegg. RK eller den RK utpeker, har dog rett til å benytte fyllingsmoloens nordside, anmerket i Bilag 2 med gult til longsidefortøyning. UTB har rett til å anlegge brygge på sydsiden av fyllingsmoloen.

UTB har full faktisk og rettslig, herunder kommersiell, disposisjonsrett over båtplassene som UTB kan anlegge i sjøområdet U2.

Det forutsettes at partene inngår en avtale som regulerer dette nærmere.”

Til slutt fremgår det av punkt 2.13 at: *”Anlegget eies og driftes av UTB eller annen som UTB inngår avtale med, eks et organ stiftet av utbygger som ivaretar disse rettighetene. Det forutsettes at partene inngår en avtale som regulerer dette nærmere”*

Den presenterte avtalen er ikke signert og er et foreløpig forslag til utbyggingsavtale. Vi velger likevel å reise diskusjonen, da vi mener kombinasjonen av henholdsvis ytelse og motytelse fremkommer tydelig i denne avtalen.

6.3.1 Grunnlag for videre diskusjon

I denne avtalen er det spørsmål om kommunens motytelse i form av disposisjonsrett eller bortfeste vil være med på å oppfylle gjensidighetsvilkåret. Avtalen gir utbygger mulighet til å få evigvarende driftsinntekter. Spørsmålet i denne diskusjonen vil være om dette er forhold som kan ansees som motytelse, og dermed være med på å oppfylle vilkåret om gjensidig bebyrdende avtale.

Utbyggingsavtalen mellom Risør kommune og Solsiden 1 AS fremgår av vedlegg 4.

6.3.2 Er eksklusiv bruksrett eller festeavtale forhold som kan oppfattes som gjensidig bebyrdende?

I avtalen som er omtalt ovenfor plikter utbygger seg til å overføre området avsatt til småbåthavn til kommunen. Som kompensasjon får utbygger evigvarig, eksklusiv og vederlagsfri rett til å bruke området. Utbygger kan altså på ubestemt tid bruke området uten å betale kommunen for dette. Det fremgår videre av avtalen at dersom utbygger ønsker å oppnå rettsvern skal rettigheten etableres som en festerett.

Nedenfor skal det gjøres rede for enkelte av utbytters ytelser i denne utbyggingsavtalen. Det fremgår av utbyggingsavtalens punkt 2.1 første ledd, hva utbyggers plikter og ansvar vil være i forbindelse med utbyggingen:

”UTB har rett til å foreta utbygging av Holmen i samsvar med Reguleringsplanen og i samsvar med vilkårene i nærværende avtale. Denne avtalen pålegger ikke UTB plikt til å bygge ut området i det omfang som følger av Reguleringsplanen. Utbyggingen skal foregå i det

tempo og den rekkefølge som UTB bestemmer, med mindre annet følger av Reguleringsbestemmelsene eller denne avtale.”

Det fremgår altså av dette vilkåret at utbygger får en rett, men ikke plikt til å bygge ut tilsvarende omfang av reguleringsplanen. Utbygger kan selv velge hvilket tempo og hvilken rekkefølge han vil gjennomføre arbeidene i, så sant det er innenfor eventuelle begrensninger i reguleringsbestemmelsene. Vilkaeret synes å være uproblematisk i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser om utbyggingsavtaler.

Videre sier avtalen i punkt 2.1 annet ledd at:

”Forutsatt at utbyggingsprosjektet på Holmen kommer til gjennomføring, helt eller delvis, skal UTB besørge og bekoste opparbeidelse av offentlige arealer på Holmen i samsvar med Reguleringsplanen, som samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, friområder, lekeareal, gangveg/gangareal og vann og avløpsanlegg som nærmere beskrevet i nærværende avtale.”

Slik det er presentert i kapittel 3 i denne oppgaven skal altså avtalevilkårene i en utbyggingsavtale være forholdsmessige og nødvendige for at kommunen i utbyggingsavtaler skal kunne inngå slike avtalevilkår. Kommunen har hjemmel for å gi pålegg om vei, vann og avløp i plan- og bygningslovens § 18-1. I utbyggingsavtalen er dette dog ikke et pålegg, men en frivillig avtale mellom utbygger og kommune.

De overnevnte vilkårene som er presentert er altså ikke vilkår som reiser spørsmål om regelverket om offentlige anskaffelser kommer til anvendelse, men avtalevilkårene illustrerer tiltak som kan nedfelles i utbyggingsavtaler med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Videre fremgår det av utbyggingsavtalens punkt 2.2 sjette ledd at:

”UTB beholder en evigvarig, eksklusiv og vederlagsfri rett til å bruke området som markert med blått i Bilag 2, til privat småbåtanlegg, som

nærmere beskrevet i pkt. 2.12. i denne avtalen. Om nødvendig for å oppnå rettsvern for rettigheten, skal rettigheten etableres som en festerett.”

Spørsmålet her om de overnevnte forhold gjør at det foreligger en gjensidig bebyrdende avtale. Foreligger det en motytelse fra kommunens side når kommunen lar utbygger beholde vederlagsfri bruksrett til et område?

Det som er viktig å avklare for å avgjøre om det foreligger en gjensidig bebyrdende avtale vil være hva en eksklusiv bruksrett innebærer. En eksklusiv bruksrett kan også omtales som en servitutt. Servituttet etableres gjennom skriftlig eller muntlig avtale og begrenser grunneiers bruk av eiendommen (Statens kartverk, 02. mai, 2014). I dette tilfellet er det Risør kommunes bruk som vil bli begrenset ved at det inngås en avtale mellom kommunen og utbygger om at utbygger skal ha eksklusiv bruksrett.

Det fremgår av avtalen at området skal brukes til småbåthavn. Med eksklusiv bruksrett taler man om en enerett til å bruke området. Begrensinger av bruksretten vil enten følge av lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste, dersom det etableres en festekontrakt, eller lov av 29. november 1968 om særlege råderettar over framand eigedom, dersom det er tale om en servitutt.

Av avtalen fremgår det at dersom man ønsker å sikre rettsvern kan dette gjøres gjennom tinglysning av festekontrakt. I følge statens kartverk er det oppmålingsplikt for evigvarende bruksretter når området utgjør en del av en større eiendom. Når statens kartverk har utført oppmålingsplikten tildeles området et festenummer (Statens kartverk, 02. mai 2014). Det er derfor rimelig å anta at denne avtalen betinges av at det inngås en festekontrakt mellom partene.

En inngåelse av en festekontrakt vil medføre at utbygger får full faktisk og rettslig råderett over eiendommen. En rettslig råderett innebærer at utbygger står fritt til å råde over eiendommen innenfor tomtefestelovens begrensinger. Er kommunens tilbud om bortfeste en motytelse i anskaffelsesregelverkets forstand?

En festekontrakt vil inneholde bestemmelser om festeavgift som utbygger må betale kommunen, jf. tomtefesteloven, kapittel 3. En festekontrakt som sådan synes å være uproblematisk. Spørsmålet blir snarere hvilken festeavgift kommunen legger til grunn ved inngåelsen av festekontrakten. Tilsvaret denne avgiften det som er markedets utleiepris vil dette ikke være en motytelse i anskaffelsesregelverkets forstand, og følgende ikke oppfylle gjensidighetsvilkåret. I en situasjon hvor kommunen subsidierer festeavgiften vil saken stille seg annerledes. Utbygger vil i slike tilfeller se seg tjent med å inngå en festekontrakt med kommunen, noe som taler for at festeretten er en motytelse fra kommunen.

Videre fremgår det at avtalen skal være evigvarende. Dette vil si at utbygger alltid vil ha festeretten til området, med mindre vedkommende avhender eiendommen til en tredjepart. Dette vil også være et argument som taler sterkt for at kommunen faktisk yter en motytelse til utbygger.

I en avgjørelse fra KOFA (2011/312) mellom Rignes og Oslo kommune er spørsmålet om ytelse og motytelse drøftet. Premiss 71 i denne saken fremstiller følgende:

”Angjeldende avtale innebærer at innklagede pådrar seg visse kostnader og avstår fra visse inntekter. Dette er imidlertid ikke nødvendigvis det samme som at Stiftelsen mottar motytelser av økonomisk verdi. I den forbindelse vises det for det første til at innklagede vil bistå med administrering av avtalen, og derfor dekker utgifter til en stillingsprosent på mellom 25 og 50 prosent til dette. Klager har anslått at dette, basert på en årslønn på 350 000 kroner, vil utgjøre mellom 4,5 og 8,75 millioner kroner dersom avtalen løper i 50 år. Selv om kommunen ved dette har pådratt seg kostnader, har nemnda vanskelig for å se at dette tilgodeser Stiftelsen slik at det kan regnes som en motytelse”.

Kjernen er lik tolkningen som er gitt tidligere vedrørende gjensidighetskravet: Avkall på noe kommunen ellers kunne fått, er ikke nødvendigvis en motytelse fra kommunens side. Avkallet må inneholde en økonomisk verdi for motpart.

KOFA uttaler videre i premiss 73:

”For det tredje gir innklagede avkall på kontorlokaler for Stiftelsen, noe som i utgangspunktet kan betraktes som en motytelse av økonomisk verdi. Imidlertid skal Stiftelsen kun ha kontorlokalene for å administrere skulptur- og kulturminneparken, jf. avtalen punkt 10.1. Nemnda kan da ikke se at dette har reell økonomisk verdi for Stiftelsen som et rettssubjekt, da det er parkens, og ikke Stiftelsens forretningsforhold som skal administreres fra lokalene. Dette bærer derfor heller ikke preg av å være et kontraktsrettslig vederlag til Stiftelsen”.

Her viser KOFA til at dersom kommunen gir avkall på noe av økonomisk verdi, vil dette regnes som en motytelse. Dette avhenger dog av den reelle verdien på motytelsen.

Risør kommune gir i en festerett til utbygger, et område de i all hovedsak kunne solgt og hatt inntjening på. Under forutsetning av at kommunen subsidierer festeavgiften, vil man kunne hevde at dette er et avkall av økonomisk verdi. Dette kan ansees som en motytelse som kommunen ellers ville ha fått dersom kommunen hadde inngått avtale om bortfeste med en annen part til markedspris. Man kan også hevde at festegrunnen er av økonomisk verdi for utbygger, da utbygger aldri ville hatt mulighet til å anlegge småbåthavn uten tilgang til denne grunnen.

Det avgjørende moment i denne avtalen vil likevel være avtalevilkåret som er presentert under:

”Når arealer er overført RK som angitt i pkt. 2.2, beholder UTB en

evigvarig, eksklusiv og vederlagsfri rett til å bruke området som markert med blått i Bilag 2, til privat småbåtanlegg. RK eller den RK utpeker, har dog rett til å benytte fyllingsmoloens nordside, anmerket i Bilag 2 med gult til longsidefortøyning. UTB har rett til å anlegge brygge på sydsiden av fyllingsmoloen.

UTB har full faktisk og rettslig, herunder kommersiell, disposisjonsrett over båt plassene som UTB kan anlegge i sjøområdet U2.

”Anlegget eies og driftes av UTB eller annen som UTB inngår avtale med, eks et organ stiftet av utbygger som ivaretar disse rettighetene. Det forutsettes at partene inngår en avtale som regulerer dette nærmere”

Utbygger får anledning til å anlegge båt plasser og brygge. I tillegg får utbygger anledning til å eie anlegget og drifte det selv, eller stifte et organ. Dette vil med andre ord si at i tillegg til at utbygger får en vederlagsfri eksklusiv bruksrett til småbåthavnen, får utbygger også et småbåtanlegg som antageligvis er av høy økonomisk verdi. Dette vil dessuten sikre inntekt for utbygger i evigvarende tid.

På bakgrunn av drøftelsen er det rimelig å anta at en av kommunens motytelser i denne avtalen er å inngå festekontrakt med utbygger, forutsatt at denne festekontrakten innebærer en festeavgift til under markedspris.

Den avgjørende motytelsen fra kommunens side er vilkåret som gir utbygger anledning til å drifte og eie et småbåtanlegg. Dette må kunne ansees å oppfylle gjensidighetsvilkåret. Dersom man antar at øvrige vilkår er oppfylt vil dette utløse plikt til å følge anskaffelsesreglene.

7 Skillet mellom teknisk infrastruktur og sosial infrastruktur: Er avtalevilkår som omfatter tilrettelegging og planlegging av barnehage tiltak som kan defineres som sosial infrastruktur?

7.1 Innledning

Som nevnt tidligere er skillet mellom sosial og teknisk infrastruktur uklart. Denne diskusjonen vil ta for seg en drøftelse av momenter som viser dette skillet i praksis. Drøftelsen tar utgangspunkt i planlegging av barnehage og tilrettelegging av barnehagetomt og hvorvidt dette er forhold som er å regne som henholdsvis sosial eller teknisk infrastruktur.

7.2 Presentasjon av utbyggingsavtale

Partene i saken er Ullensaker kommune og ”Ullensaker dampsgag & Høvleri eiendom AS ROM eiendom AS.”

Avtalen gjelder utvikling av området Dampsaga Sør, et utbyggingsområde i Ullensaker kommune. Avtalen skal danne grunnlag for boligutvikling av området med tilhørende trafikkområder og friområder.

I avtalen fremkommer det av punkt 4 at:

”Utbygger tar initiativ og sørger for at det legges til rette for at barnehage etableres på tomte. Kommunen kan være behjelpelig med å formidle kontakt med utbyggere av barnehage og evt. bistå med råd og veiledning under planleggingen av barnehagen”.

I prinsippvedtaket for utbyggingsavtaler for Ullensaker kommune fremkommer det at kommunen ikke kan pålegge kostnader til sosial infrastruktur. Dette er

også i samsvar med forskrift om forbud mot sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler.

Etter å ha vært i kontakt med Ullensaker kommune har vi fått bekreftet at utbyggingsavtalen er inngått, samt at denne ikke er utlyst på offentlig anbud.³

7.2.1 Grunnlag for videre diskusjon

Avtale om oppfyllelse av § 18-1 i plan- og bygningsloven benyttes i de aller fleste utbyggingsavtaler og er et verktøy for å sikre bolig- og infrastrukturutbygging. Er et avtalevilkår som forutsetter tilrettelegging og planlegging av barnehage teknisk infrastruktur? Eller er det sosial infrastruktur som kommunene er pliktig til å besørge og dermed forbudte avtalevilkår i en utbyggingsavtale?

Utbyggingsavtalen mellom Ullensaker kommune og ”Ullensaker dampsag & Høvleri eiendom AS ROM eiendom AS ” fremgår av vedlegg 5.

7.2.2 Er tilrettelegging og planlegging av barnehage et forhold som kan defineres som sosial infrastruktur?

Departementet finner det vanskelig å avgrense og definere både teknisk og sosial infrastruktur, og ser det ikke hensiktsmessig å avgrense adgangen til å inngå avtaler ved å liste opp konkrete tiltak. Dette med særlig tanke på at en avgrensning til teknisk infrastruktur vil være upresist sett i forhold til begrepet sosial infrastruktur (Kommunal- og regionaldepartementet, 2004-2005, s. 47).

Et av spørsmålene som skal drøftes i denne diskusjonen er hva som kan legges i å planlegge og tilrettelegge en barnehage. Er avtalevilkåret i utbyggingsavtalen mellom kommunen og utbygger å regne som en avtale om sosial infrastruktur eller teknisk infrastruktur? Som nevnt tidligere er det forbudt å fastsette

³ Lisbeth Kværner, Ullensaker kommune

avtalevilkår om sosial infrastruktur i en utbyggingsavtale jf. forskrift om forbud mot avtale om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler.

Det fremkommer ikke direkte av utbyggingsavtalen at utbygger skal stå for bygging av selve barnehagen, men utbygger skal etter avtale *tilrettelegge* for etablering av barnehage på tomten. Dette kan bety at alt som omfatter tilrettelegging kan ses på som teknisk infrastruktur etter plan- og bygningslovens § 18-1. Når det derimot er snakk om tilrettelegging for tomt hvor det skal oppføres en barnehage stiller saken seg annerledes. Vil dette være avgjørende for at alle arbeid som utføres, inkludert arbeid etter plan- og bygningslovens § 18-1, ansees som sosial infrastruktur? Denne type teknisk infrastruktur vil ikke nødvendigvis være omfattet av forbudet, selv om den skal tjene et tiltak som omfatter sosial infrastruktur. Forutsetningen for at opparbeiding av teknisk infrastruktur som tjener sosial infrastruktur skal være lov å avtale, er at infrastrukturen som opparbeides ansees som nødvendig og forholdsmessig og er til fordel for utbyggingsområdet (Rasmussen, 2007, s. 345).

Det er vanskelig å gi et klart svar på om avtalevilkår som betinger tilrettelegging er å regne som en avtale om sosial infrastruktur eller teknisk infrastruktur. Dette avtalevilkåret bringer oss helt i grenseland for hva som kan defineres som en offentlig anskaffelse. Spørsmålet blir om et slikt avtalevilkår, som betinger tilrettelegging av barnehage, ivaretar hensynene bak regelverket om utbyggingsavtaler i plan- og bygningsloven. I henhold til ot.prp. nr. 22, var hensynene bak det nye lovforslaget:

”å begrense mulighetene for urimelige avtalevilkår gjennom å stille strenge krav til nødvendighet (...). Nødvendighetskravet omfatter også krav til saklig sammenheng mellom avtalevilkårene og utbyggingsformålet, og at tiltaket skal tjene interessene i området eller avhjelpe ulemper” (Kommunal- og regionaldepartementet, 2004-2005, s. 7).

Rimelighetsvurderingen av avtalevilkåret velger vi å utelate fra denne diskusjonen, da dette er en svært vanskelig og omfattende vurdering. Samtidig er det utenfor diskusjonens tema.

Formålet med den presenterte utbyggingsavtalen er:

”å sikre at utbygging av områder i privat regi foregår i henhold til kommunens intensjoner i utbyggingspolitikken og sikre en helhetlig utvikling av bolig- og næringsområder med tilhørende infrastruktur. Foreliggende dokument baserer seg på at partene ser seg tjent med en utbyggingsavtale for å skape forutsigbarhet i den videre planlegging og utbygging.”

Avtalevilkåret som innebærer tilrettelegging må sees i sammenheng med formålet for gjennomføring av utbyggingsavtalen. Det kan med rimelighet antas at et avtalevilkår som betinger tilrettelegging av en tomt, uavhengig av hva den er regulert til, er med å oppfylle formålet om en helhetlig boligutvikling. Det kan også antas at en slik tilrettelegging av tomt tjener interesser i området fordi tilrettelegging medfører at en barnehage kan oppføres på tomten, og dermed kan fremtidige beboere benytte seg av barnehagetilbudet.

Man kan anta at avtalevilkåret om tilrettelegging for ny barnehage vil medføre økte kostnader for utbygger. Resultatet av et slikt avtalevilkår er at kommunen får gjennomført et arbeid de selv måtte utført for å ha mulighet til å oppføre barnehage på tomten. Dette alene er ikke nok til at det kan defineres som sosial infrastruktur. Dette fordi kommunen i andre tilfeller også har mulighet til å inngå avtale hvor arbeid de selv måtte utføre pålegges andre. Eksempelvis arbeid etter plan- og bygningslovens § 18-1.

Tilrettelegging kan også ansees som et tiltak som avhjelper en ulempe. Ulempen i dette tilfellet vil være at det ikke er nok barnehager i området. Når man tilrettelegger en tomt for oppføring av barnehage er man langt på vei i gjennomføring av tiltaket. Det kan med rimelighet antas at behovet for barnehage

vil oppstå når området er ferdig utbygget. Bakgrunnen for denne påstanden følger av avtalevilkåret hvor kommunen avtaler at utbygger, i samråd med kommunen, skal planlegge barnehagen.

I henhold til ot.prp. nr. 22 (Kommunal- og regionaldepartementet, 2004-2005, s. 64-66), fastslås det at lovforslaget knyttet til forbud til sosial infrastruktur etter departementets mening ikke innebærer et absolutt forbud. Departementet henviser her til at det er svært vanskelig å lage presise og anvendelige avgrensninger, da det er fare for å utelukke tiltak som begge parter kan se på som hensiktsmessige i forhold til utbyggingsprosjektet. Tiltaket må dog være nødvendig for gjennomføringen. Det kan tenkes at tilrettelegging av en tomt, uavhengig av hva den er regulert til, er et tiltak som både er hensiktsmessig og nødvendig for utbygging av et område.

Eksempelvis kan man tenke seg en barnehagetomt som ligger midt i et utbyggingsområde. Det ville da være svært dumt å utelate tilretteleggingen av dette området kun fordi det er regulert til barnehage. Det kan også hevdes at utbygger kan se seg tjent med å tilrettelegge en tomt dersom det eksempelvis innebærer å anlegge en vei i tilknytning til en annen eiendom.

Tilretteleggingen må sees i sammenheng med *planleggingen*. Det fremgår av utbyggingsavtalen at: ”Kommunen kan være behjelpelig med å formidle kontakt med utbyggere av barnehage og evt. bistå med råd og veiledning under *planleggingen av barnehagen*.” Med dette forstås det som at kommunen vil bistå utbygger med råd og veiledning av barnehagen, men utgangspunktet er at det er utbygger som har ansvaret for planlegging av barnehagen eller i samråd med kommunen finne andre som kan forestå planleggingen.

Det fremgår av veileder til utbyggingsavtaler (2006), at dersom det inngås et avtalevilkår som kan defineres som sosial infrastruktur, i en utbyggingsavtale, vil man ikke kunne henvise til kommunens prinsippvedtak vedrørende utbyggingsavtaler. Det vil heller ikke kunne henvises til at tiltaket oppfyller

nødvendighetskriteriet, eller forholdsmessighetsprinsippet. Man kan altså ikke si at det var nødvendig for utbyggingen å planlegge denne barnehagen.

Begrepet bidrag forstås som en ytelse som ikke møtes med en tilsvarende ytelse fra motpart (Kommunal og regionaldepartementet, 2006, s. 24-25). Planlegging kan, etter alt å dømme, regnes som et tiltak som oppfattes som et bidrag. Selv om planlegging som sådan ikke er av direkte økonomisk karakter, er det rimelig å anta at kommunen vil se seg tjent med at utbygger planlegger barnehagen. Etter forskrift som forbyr sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler, vil således planlegging kunne ansees som et bidrag til sosial infrastruktur.

På bakgrunn av er dette er det rimelig å anta at planlegging av barnehage er av en slik karakter at det vil forstås som sosial infrastruktur. Konsekvensene av dette er at det ikke lovlig kan inngås som avtalevilkår i en utbyggingsavtale. Sosial infrastruktur er som tidligere nevnt kommunens ansvar å skaffe til veie, og derfor vil dette utløse plikt til å følge anskaffelsesreglene når kommunene ikke utfører i egenregi (Fornyings og administrasjonsdepartementet, 2013, s. 30).

Avslutningsvis er konklusjonen altså at tilrettelegging av barnehage er, under visse forutsetninger, ikke tiltak som kan defineres som sosial infrastruktur. Selv om det dreier seg om tilrettelegging som tjener formålet sosial infrastruktur, kan tilretteleggingen defineres som teknisk infrastruktur så lenge den er nødvendig og forholdsmessig for videre utbygging av området.

8 Er vilkår om kommunens ansvarsfraskrivelse fra anskaffelsesregelverket i strid med hensynene bak dette lovverket?

8.1 Innledning

I det følgende vil det bli presentert to avtalevilkår fra to forskjellige utbyggingsavtaler. Avtalevilkårene har identisk meningsinnhold. Etter presentasjonen vil det bli diskutert om kommunenes vilkår om ansvarsfraskrivelse fra anskaffelsesregelverket er i strid med hensynene bak det nevnte lovverket.

8.1.1 Presentasjon av utbyggingsavtaler

Parter: Blomsterenga og Sogndal kommune

”I den utstrekning lov og forskrift om offentlig anskaffelse får anvendelse på de tiltak utbygger skal utføre i henhold til denne avtalen, skal utbygger anvende dette regelverket. Dersom kommunen blir erstatningsansvarlig overfor andre for brudd på anskaffelsesregelverket, skal utbygger holde kommunen skadesløs. Ved eventuell rettslig tvist eller klagesak for ESA har utbygger rett og plikt til å bistå kommunen.”

Parter: Linddalsplataet AS og Risør kommune:

”I den utstrekning lov og forskrift om offentlig anskaffelse får anvendelse på de tiltak utbygger skal utføre ihht denne avtalen, skal utbygger anvende dette regelverket. Dersom kommunen blir erstatningsansvarlig overfor andre for brudd på anskaffelsesregelverket, skal utbygger holde kommunen skadesløs. Ved eventuell rettslig tvist eller klagesak for ESA har utbygger rett og plikt til å bistå kommunen.”

8.1.2 Grunnlag for videre diskusjon

Med et slikt avtalevilkår fraskriver kommunen seg ansvaret fra anskaffelsesregelverket og ønsker ikke og holdes erstatningsansvarlig ved eventuelt brudd på regelverket. Det vesentlige for denne diskusjonen er spørsmålet om hvordan det offentlige ivaretar hensynene bak anskaffelsesregelverket ved å fraskrive seg alt ansvar for anvendelse av regelverket. Det problematiske i dette vilkåret er at kommunen lempet erstatningsansvar over på utbygger.

Utbyggingsavtalen mellom Sogndal kommune og Blomsterenga fremgår av vedlegg 6, mens utbyggingsavtalen mellom Risør kommune og Linddalsplataet AS fremgår av vedlegg 7.

8.1.3 Kan kommunen fraskrive seg ansvaret for anskaffelsesreglene og lempe erstatningsansvar på utbygger?

De presenterte avtalevilkårene for henholdsvis Sogndal og Risør kommune består av to deler. Den ene delen dreier seg om kommunens ansvarsfraskrivelse fra anskaffelsesreglene, mens den andre delen av avtalevilkåret dreier seg om erstatningsansvaret som pålegges utbygger.

Scala-dommen åpner for at grunneier eller utbygger kan gjennomføre anbudskonkurranse på kommunens vegne (Fornyings- og administrasjonsdepartementet, 2013, s. 30). Dommen sier imidlertid ingenting om kommunen da er avskåret fra anskaffelsesreglene. Det kan tenkes at grunnen til at man kan tillate at utbygger gjennomfører en anbudskonkurranse er med ønske om effektivitet og at det er dette som synes å være mest hensiktsmessig. Dette vil ikke derimot tilsi at kommunen er avskåret fra regelverket. Det problematiske ved at kommunene fraskriver seg alt ansvar er, slik det vil fremgå av denne diskusjonen, at det er en viss risiko for at hensynene bak regelverket ikke blir ivaretatt slik det er forventet.

Slik det er blitt presentert i kapittel 4 er et av hensynene bak regelverket, effektiv offentlig ressursbruk med fokus på forretningsmessighet. Begrepet forretningsmessighet skal vurdere hvordan den offentlige oppdragsgiver skal kunne oppnå en mest mulig fordelaktig anskaffelse (NOU 1997:21, s. 157). Dersom man pålegger en utbygger til ene og alene å følge anskaffelsesregelverket, hvilke interesser har utbygger å ivareta hensynet som sikrer fordelaktig anskaffelse? Det kan tenkes at utbygger ikke har samme interesser av å legge mye tid og ressurser i anskaffelsesprosedyren da det ikke er utbygger som skal stå som eier av tiltaket som skal oppføres.

Dersom det *er* slik at utbygger er den som skal være ansvarlig for at anskaffelsesreglene følges, og også er den som er erstatningsansvarlig, vil det med rimelighet kunne antas at utbyggers incentiv til å overholde disse reglene er større enn dersom utbygger kun var forpliktet til å følge reglene, men ikke kunne holdes erstatningsansvarlig. Om erstatningsansvaret kan lempes på utbygger vil bli drøftet senere.

Anskaffelser skal skje med likebehandling som nevnt i kapittel 4. Man kan tenke seg en situasjon hvor utbygger har mulighet til å tilpasse konkurransegrunnlaget slik at det passer nøyaktig til den leverandøren utbygger ønsker å ha som leverandør, på bakgrunn av eksempelvis økonomisk interesse. På en annen side kan det tenkes at også ansatte i offentlige organ vil ha mulighet til å tilpasse konkurransegrunnlaget for å redusere antall konkurrenter, og for å styrke konkurransegrunnlaget til fordel for én spesiell leverandør.

Gjennsomsiktighetsprinsippet medfører som nevnt at alle leverandører får innsynsrett i konkurransedokumenter. Det kan hevdes at det derfor er uten betydning om det er offentlige myndigheter som står for utlysning av konkurransen, eller om det er utbygger som gjennomfører utlysningen.

Som tidligere nevnt kan anskaffelsesreglene oppfattes som kompliserte og vanskelige. Det er også rettslig uklarhet for når anskaffelsesreglene kommer til anvendelse. Man kan tenke seg et tilfelle i en kommune hvor et område skal

utbygges av en mindre utbygger. Kan man forvente at utbyggeren har samme kjennskap til regelverket om offentlige anskaffelser som kommunen har? Spørsmålet har ikke et åpenbart svar, men som tidligere nevnt uttalte Thue m.fl. (2013) at det ikke er noen tvil at anskaffelsesregelverket brytes i stor grad. En årsak til dette *kan* eksempelvis være når kommunen fraskriver seg ansvaret fra å følge regelverket, og legger ansvaret over på utbygger. Dette er imidlertid kun spekulasjoner, hvor det ikke kan gis et konkret svar.

Legger man til grunn at kommunen har anledning til å fraskrive seg ansvaret for å følge anskaffelsesreglene er et vurderingsmoment hvilken betydning dette vil ha for kommunen. Det fremgår i kapittel 4 at formålet bak anskaffelsesregelverket er å sikre mest mulig effektive anskaffelser. En måte å gjøre dette på er å effektivisere ressursene man har. Det kan tenkes at dersom kommunen hadde anledning til å fraskrive seg ansvaret fra å følge reglene om offentlige anskaffelser, og heller legge denne oppgaven over på utbygger, ville dette være effektiv ressursbruk. Det kan også hevdes at en slik løsning vil være mest hensiktsmessig da det er utbygger som i all hovedsak står for oppføringen i en utbyggingsavtale. Følgende vil utbygger være den som har oversikt over hvilke kriterier et konkurransegrunnlag bør inneholde. På en annen side vil administrasjonskostnadene rundt en anskaffelsesprosedyre utgjøre en betydelig sum penger. Dette fremkommer av prosedyrebeskrivelsen som er blitt presentert tidligere i denne oppgaven.

I Rt. 2007 s. 431, også omtalt som Stavangerdommen, reises det prinsipielle spørsmål som har betydning for kommunens anledning for ansvarsfraskrivelse. Parr (16. desember 2013), har i sin artikkel "Kommune måtte betale for vannskadd kjeller" forklart følgende vedrørende dommens avgjørelse:

"Flertallet i Høyesterett peker dessuten på at en adgang for kommunene til å fraskrive seg ansvar vil redusere det insentiv til å foreta forsvarlig vedlikehold som forurensningsloven § 24 a bærer i seg. Ansvarsfraskrivelsen kunne dermed i dette tilfellet ikke gjøres gjeldende, og kommunen måtte erstatte tapet skaden hadde forårsaket."

Hovedessensen her er at når kommunen fraskriver seg en plikt de egentlig har, reduseres også kommunens incentiv til at plikten overholdes. Høyesterett mener i denne saken blant annet på bakgrunn av dette, at ansvarsfraskrivelsen i Stavangerdommen ikke kan gjøres gjeldende. Man kan tenke seg en parallell til ansvarsfraskrivelsen kommunen gjør i utbyggingsavtalen som er presentert her. Kommunens incentiv til å overholde anskaffelsesregelverket er redusert fordi det ikke påhviler kommunen noe ansvar for gjennomføring av anskaffelsesreglene, ei heller erstatningsansvar dersom det skulle oppstå en tvist.

Diskusjonen leder seg så inn på erstatningsspørsmålet. Av lov om offentlige anskaffelser § 11 fremgår det at: *”Ved brudd på denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven, har saksøker krav på erstatning for det tap han har lidt som følge av bruddet”*. I forarbeidene til loven fremgår det at: *”Det er heller ikke ønskelig at enhver feil skal pådra oppdragsgiver et erstatningsansvar”* (Nærings- og handelsdepartementet, 1997-1998, s. 68-70). Det vesentlige i denne setningen er begrepet *oppdragsgiver*. Erstatningsansvaret skal i følge forarbeidene til lov om offentlige anskaffelser pådras oppdragsgiver. Hva er en oppdragsgiver og hvem er oppdragsgiveren i den presenterte utbyggingsavtalen?

I § 2 i lov om offentlige anskaffelser fremstilles det hvem som er omfattet av loven:

”Loven gjelder for statlige, kommunale og fylkeskommunale myndigheter og offentligrettslige organer. Loven gjelder for rettssubjekter som driver virksomhet innenfor forsyningssektorene, i den utstrekning dette følger av internasjonale forpliktelser og forskrifter gitt i medhold av loven. Loven gjelder også for andre rettssubjekter i saker om bygge- og anleggskontrakter, dersom det offentlige yter tilskudd på mer enn 50 prosent av kontraktens verdi.”

Det interessante her er at loven omtaler oppdragsgivere som statlige, kommunale og fylkeskommunale myndigheter og offentligrettslige organer. Vilkåret om

oppdragsgiver i § 2 vil dermed være oppfylt i den presenterte utbyggingsavtalen da det er kommunen som står som oppdragsgiver. Det må med rimelighet kunne legges til grunn at når forarbeidene taler om erstatningsansvaret for oppdragsgiver er dette det samme som oppdragsgiver som definert i § 2 i lov om offentlig anskaffelser. Dersom dette stemmer vil oppdragsgiver, som er kommunen, ikke kunne fraskrive seg erstatningsansvaret ved brudd på anskaffelsesregelverket.

9 Konklusjon

Formålet med denne oppgaven var å belyse ulike avtalevilkår i forskjellige utbyggingsavtaler, og hvorvidt avtalevilkårene omfattes av anskaffelsesreglene. Diskusjonene har vært viktige for å belyse et rettsområde hvor enkelte begrep synes å være uavklarte, og for å kartlegge hvordan kommunene gjennomfører utbyggingsavtalene i henhold til anskaffelsesregelverket.

Hensikten i denne oppgaven var ikke å generalisere bruken av utbyggingsavtalene, men å belyse hvordan man tolker anskaffelsesreglene i praksis. Vi vet ikke om kommunene som er part i utbyggingsavtalene vi har drøftet i det hele tatt har vurdert om anskaffelsesreglene kommer til anvendelse. Nedenfor vil det bli gitt en fremstilling til hva vi er kommet frem til.

Kan avtalevilkår i utbyggingsavtaler være i strid med anskaffelsesreglene?

Ønsket med denne oppgaven har vært å fremstille avtalevilkår i utbyggingsavtaler som er avtalt etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven, og vurdere de enkelte tilfellene opp mot anskaffelsesregelverket. Avtalevilkårene vi har funnet og diskutert er de fleste av en slik karakter at de utløser plikt til anvendelse av anskaffelsesreglene. Det teoretiske grunnlaget i denne oppgaven har vært et verktøy som underbygger konklusjonene vi har kommet til i underproblemstillingene.

Konklusjonen er at avtalevilkår kan være i strid med anskaffelsesreglene. Dette på bakgrunn av at avtalevilkår i utbyggingsavtalene kan anses å oppfylle vilkår om bygge- og anleggskontrakt og følgelig vil utbyggingsavtalen være omfattet av anskaffelsesregelverket.

Sett i lys av hensynene bak anskaffelsesreglene er det også tenkelig at avtalevilkår som ikke omhandler bygge- og anleggskontrakt (eksempelvis vilkår om ansvarsfraskrivelse) også er i strid med anskaffelsesreglene.

Kan et avtalevilkår i en utbyggingsavtale som innebærer bruk av anleggsbidragsmodellen omfattes av regelverket for offentlige anskaffelser?

Vi har foretatt en diskusjon om anleggsbidragsmodellen skal omfattes av anskaffelsesregelverket. Vi har kommet til at vilkårene for bygge- og anleggskontrakter i forskrift om offentlige anskaffelser er oppfylt. Avtalen mellom kommune og entreprenør skal derfor utlyses på offentlig anbud.

Eksempler på avtalevilkår som kan medføre at utbyggingsavtaler er gjensidig bebyrdende og dermed oppfyller vilkåret i anskaffelsesregelverket.

Når det gjelder begrepet gjensidig bebyrdende, har vi i diskusjonen som omhandler grunnavståelse, kommet til at forpliktelsene kommunen og utbygger har til hverandre ansees som et gjensidig bebyrdende forhold. Denne konklusjonen er basert på en samlet vurdering av utbyggers ytelse og kommunens motytelse. En tilsvarende konklusjon har vi kommet til i diskusjonen om festerett og vilkåret som sikrer driftsinntekter i evigvarende tid. Det vil med andre ord si at gjensidighetsvilkåret også i denne diskusjonen er oppfylt. I begge diskusjonene er det som nevnt tidligere forutsatt at de tre øvrige vilkårene for bygge- og anleggskontrakt er oppfylt.

Skillet mellom teknisk infrastruktur og sosial infrastruktur: Er avtalevilkår som omfatter tilrettelegging og planlegging av barnehage et tiltak som defineres som sosial infrastruktur?

I diskusjonen som omhandlet tilrettelegging og planlegging av barnehage var formålet å belyse et praktisk eksempel på hvor skillet mellom teknisk og sosial infrastruktur går. Dette er en diskusjon som ikke har en åpenbar konklusjon. Planlegging av barnehage er forhold, som etter vår mening, skal defineres som sosial infrastruktur. Tilrettelegging av barnehage er, under visse forutsetninger, ikke tiltak som kan defineres som sosial infrastruktur. Selv om det dreier seg om tilrettelegging som tjener formålet sosial infrastruktur, kan tilretteleggingen defineres som teknisk infrastruktur så lenge den er nødvendig og forholdsmessig for videre utbygging av området.

Er vilkår om kommunens ansvarsfraskrivelse fra anskaffelsesregelverket i strid med hensynene bak dette lovverket?

Formålet med denne diskusjonen var å belyse om en ansvarsfraskrivelse fra kommunens side er i strid med hensynene bak regelverket om offentlige anskaffelser. Diskusjonen er vurdert opp mot hensynene i anskaffelsesregelverket. På bakgrunn av drøftelsen har vi kommet til at en slik ansvarsfraskrivelse ikke ivaretar hensynene i anskaffelsesregelverket. Et annet spørsmål som ble drøftet i denne diskusjonen er om kommunen har anledning til å lempe erstatningsansvar ved brudd på regelverket over på utbygger. Vi har kommet til at det er kommunen som er oppdragsgiver i en utbyggingsavtale, og dermed oppfyller vilkåret om oppdragsgiver i anskaffelsesforskriften. Følgelig er det kommunen som har erstatningsansvaret.

10 Avslutning

Da vi utformet problemstillingen til denne oppgaven var det viktig for oss å formulere denne på en slik måte at vi fikk muligheten til å belyse utbyggingsavtalens forhold til anskaffelsesregelverket. Problemstillingen er bred, og det var derfor nødvendig å utarbeide underproblemstillinger. Vi har utformet underproblemstillingene på bakgrunn av avtalevilkår vi har funnet i utbyggingsavtaler, som vil kunne hjelpe oss å besvare hovedproblemstillingen.

Kombinasjonen utbyggingsavtaler og offentlige anskaffelser er et tema som det er skrevet lite om. Vi synes at dette er et vanskelig rettsområde, men samtidig veldig spennende. Vi er fornøyd med resultat av funn vedrørende avtalevilkårene i utbyggingsavtalene vi har gjennomgått, og det har vært en lærerik prosess.

Slik det fremgår av konklusjonen i kapittel 9, har vi kommet til at 5 av 6 diskusjoner omfattes av anskaffelsesregelverket. Diskusjonen vedrørende barnehage og tilrettelegging er etter vår mening ikke et forhold som kan defineres som sosial infrastruktur, og følgelig vil ikke dette omfattes av anskaffelsesregelverket.

Et krevende tema for denne oppgaven har vært gjensidighetsvilkåret. Manglende rettspraksis og uklar begrepsbruk gjør vilkåret vanskelig tolke. Det sies at det sentrale i tolkningen av begrepet vil være utbyggers ytelser og kommunens motytelse. Det er dette som fordrer problemer. På en side skal man forholde seg til plan- og bygningslovens regler som sier at man eksempelvis kan avtale at en utbygger får festerett til kommunal grunn dersom dette er nødvendig for utbyggingen. På en annen side kan man si at en festerett er en motytelse fra kommunen, og derfor (dersom alle andre vilkår er oppfylt) vil dette innebære at anskaffelsesregelverket skal følges.

Som vi har nevnt tidligere i oppgaven, er regelverket om offentlige anskaffelser komplisert og omfattende. Et spennende masteroppgavetema kan etter vår mening være å kartlegge kunnskapsnivået rundt anskaffelsesreglene for henholdsvis kommune og utbyggere. Eksempelvis gjennom kvalitativ metode.

Det vil bli spennende å se hvordan utviklingen rundt utbyggingsavtaler og anskaffelsesregelverket vil utforme seg, og om dette vil ha betydning for bygge- og anleggskontrakter. EU har vedtatt et nytt direktiv som vil medføre endringer i lovverket. Norge har som mål å gjennomføre endringene så raskt som mulig (Stortinget, 2014).

Avslutningsvis vil vi nevne at læringskurven ved arbeidet med denne oppgaven har vært bratt. Dette er etter vår mening et svært spennende tema.

11 Litteraturliste

- Alsaker, L.S. (2014) *Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner – hvor langt kan kommunene tøyе strikken?* Tilgjengelig fra: <http://byggejuss.no/rekkefolgebestemmelser-i-reguleringsplaner-hvor-langt-kan-kommunene-toye-strikken/> [Lest 01. mars 2014].
- Bakken, E. & Nordby, T. (2013) *Offentlige anskaffelser*. utg. 1. Bergen, Fagforlaget.
- Befring. (2002) *Rettskilder ved juridiske vurderinger*. Tidsskrift for den norske legeforening Nr. 20- 23. okt. 2003. Tilgjengelig fra: <http://tidsskriftet.no/article/904490#reference-1> [Lest 07. mars 2014].
- Berset, T.M. (15. januar 2014) *EU endrer på reglene for offentlige anskaffelser*, Oslo, KS- bedrift. Tilgjengelig fra: <http://www.ks-bedrift.no/Aktuelt/EU-ender-pa-reglene-for-offentlige-anskaffelser/> [Lest 29. februar 2008].
- Bertnes, A., Kongshavn, H. & Trygstad, D.H. (2012) *Praktisk rettskildelære- juridisk informasjonssøking*. Utg. 4. Oslo, Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Bjaaland, M.R. & Nilsen, J. (2009) *Eiendomsprosjekter, en praktisk juridisk håndbok*. 3. Utg. Oslo, Cappelen Damm AS.
- Bokmålsordboka. (2010) *Bokmålsordboka/nynorskordboka*. Universitetet i Oslo i samarbeid med språkrådet, 2010. Tilgjengelig fra: www.nob-ordbok.uio.no/ [Lest 07. mars 2014].

- CSR- kompasset. *Juridiske forutsetninger*. Corporate Social Responsibility. Tilgjengelig fra: <<http://csr-kompasset.difi.no/juridiske-forutsetninger>> [Lest 07. mars 2014].
- C-220/05 avsagt 18. Januar 2007, Jean Auroux and others mot Commune de Roanne, ”Roanne”.
- C-399/98 avsagt 12. Juli 2001, Ordine degli Architetti mot Commune di Milano, ”Scala”.
- Dragsten, M.H. (2013) *Offentlige anskaffelser, regelverk, praksis og løsninger*. 1. utg. Oslo, Universitetsforlaget.
- Dragsten, M.H. & Lindalen, E. (2005) *Lov om offentlige anskaffelser og anskaffelsesforskriften Kommentartutgave*. utg. 1. Oslo, Universitetsforlaget.
- Eu-opplysningen. (1957) *Artikel 314 EF: Traktatens offisielle sprog*, EUO. Tilgjengelig fra: <<http://www.euo.dk/dokumenter/traktat/ef/alle/314/>> [Lest 01. mars 2014].
- Fornyings- og administrasjonsdepartementet. (2013) *Veileder til reglene om offentlige anskaffelser*. Oslo, Fornyings- og administrasjonsdepartementet. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/upload/FAD/Vedlegg/Konkurransopolitikk/Anskaffelsesveilederer_2013.pdf> [Lest 04. april 2014].
- Jusinfo. (2007) *Vedtak*, Advokatfirmaet RUV. Tilgjengelig fra: <<http://jusinfo.no/index.php?site=default/721/1285/1299/1300>> [Lest 13. mars 2014].
- KOFA. (2011/312) *Klagenemndas avgjørelse 20. februar 2012 i sak 2011/312*. Oslo, Klageorganet for offentlige anskaffelser. Tilgjengelig fra:

- <<http://www.kofa.no/PageFiles/3470/2011-312.pdf>> [Lest 17. april 2014].
- Kommunal- og regionaldepartementet. (2004-2005) *Om lov om endringer i plan- og bygningsloven (utbyggingsavtaler)*. Ot.prp nr 22 (2004-2005) Oslo, Kommunal- og regionaldepartementet. Tilgjengelig fra: <<http://www.regjeringen.no/Rpub/OTP/20042005/022/PDFS/OTP200420050022000DDDPDFS.pdf>> [Lest 16. januar 2014].
 - Kommunal- og regionaldepartementet. (2006). *Veileder utbyggingsavtaler*. Oslo, Kommunal- og regionaldepartementet. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/upload/KRD/Vedlegg/BOBY/Utbyggingsavtaler/281000-veileder_utbyggingsavtaler_bm2.pdf> [Lest 26. mars 2014].
 - Kommunal- og regionaldepartementet. (2007-2008) *Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen)*. Ot.prp nr. 45 (2007-2008) Oslo, Kommunal- og regionaldepartementet. Tilgjengelig fra: <<http://www.regjeringen.no/pages/2064029/PDFS/OTP20072008004500ODDDPDFS.pdf>> [Lest 24. februar 2014].
 - Larsen, F.H. (02. mars 2012) *Strukturert infrastruktur*. Hegnar Online. Tilgjengelig fra: <<http://www.hegnar.no/juss/artikkel482805.ece>> [Lest 08. april 2014].
 - Mengshoel, K. (2006) *Kommunale utbyggingsavtaler og offentlige anskaffelser*. Tilgjengelig fra: <http://abo.rechtsdata.no/browse.aspx?grid=78374&terms_and=kommunale%20utbyggingsavtaler#gTFF2006z2D4z5FMENGSHOELQQQ59> [Lest 12. april 2014].

- Nicolaisen, C. & Brinker, M.E. *Eiendomsutvikling: Når har man krav på refusjon for opparbeidelse av teknisk infrastruktur?* Deloitte. Tilgjengelig fra:
<<http://www2.deloitte.com/no/no/pages/tax/articles/eiendomsutvikling-refusjon-teknisk-infrastruktur.html>> [Lest 13. mars 2014].
- NOU 1997:21. (1997) *Offentlige anskaffelser*. Oslo, statens forvaltningstjeneste, statens trykning. Tilgjengelig fra:
<<http://www.regjeringen.no/Rpub/NOU/19971997/021/PDFA/NOU199719970021000DDDPDFA.pdf>> [Lest 16. februar 2014].
- NOU 1999:11. (1999). *Analyse av investeringsutviklingen på kontinentalsokkelen*. Oslo, Statens forvaltningstjeneste. Tilgjengelig fra:
<<http://www.regjeringen.no/Rpub/NOU/19991999/011/PDFA/NOU199919990011000DDDPDFA.pdf>> [Lest 14. april 2014].
- NOU 2003:24. (2003). *Mer effektiv bygningslovgivning*. Oslo, statens forvaltningstjeneste Informasjonsforvaltning. Tilgjengelig fra:
<<http://www.regjeringen.no/Rpub/NOU/20032003/024/PDFS/NOU200320030024000DDDPDFS.pdf>> [Lest 17. mars 2014].
- NOU 2005:12. (2005) *Mer effektiv bygningslovgivning II*. Oslo, statens forvaltningstjeneste informasjonsforvaltning. Tilgjengelig fra:
<<http://www.regjeringen.no/Rpub/NOU/20052005/012/PDFS/NOU200520050012000DDDPDFS.pdf>> [Lest 20. mars 2014].
- NOU 2010:2. (2010). *Håndhevelse av offentlige anskaffelser*. Oslo, Departementenes servicesenter Informasjonsforvaltning. Tilgjengelig fra:
<<http://www.regjeringen.no/pages/2556703/PDFS/NOU201020100002000DDDPDFS.pdf>> [Lest 01. april 2014].
- NOU 2010:9. (2010). *Et Norge uten miljøgifter*. Oslo, Departementenes servicesenter Informasjonsforvaltning. Tilgjengelig fra:

- <<http://www.regjeringen.no/pages/14499550/PDFS/NOU201020100009000DDDPDFS.pdf>> [Lest 14. januar 2014].
- NOU 2012:2. (2012). *Utenfor og innenfor*. Oslo, Statens forvaltningstjeneste Informasjonsforvaltning. Tilgjengelig fra: <<http://www.regjeringen.no/pages/36797426/PDFS/NOU201220120002000DDDPDFS.pdf>> [Lest 29. januar 2014].
 - Nærings- og handelsdepartementet. (1997-1998) *Om lov om offentlige anskaffelser*. Ot.prp. nr. 71 (1997-1998) Oslo, Nærings- og handelsdepartementet. Tilgjengelig fra: <<http://abo.reettsdata.no/browse.aspx?sDest=gOT71z2E98>> [Lest 17. april 2014].
 - Parr, O. S. (16. desember 2013) *Kommune måtte betale for vannskadd kjeller*. Hegnar Online. Tilgjengelig fra: <<http://www.hegnar.no/juss/artikkel107344.ece?service=print>> [Lest 14. mars 2014].
 - Rasmussen, K.F. (2007) *Utbyggingsavtaler*. Tilgjengelig fra: <http://abo.reettsdata.no/browse.aspx?grid=156161&terms_and=utbyggin gsavtaler#gTFEI2007z2D4z5FRASMUSSENz2D5z2E3> [Lest 12. april 2014].
 - Renslo, Ø. *Forholdet til anskaffelsesregelverket*, KS advokatene, Oslo. Tilgjengelig fra: <<http://nkf.custompublish.com/getfile.php/992742.896.fwutabyfps/Forholdet+til+anskaffelsesregelverket+-+-%C3%98yvind+Renslo+2.pdf>> [Lest 14. februar 2014].
 - Rt. 2007 s. 431. Norges Høyesterett - dom. "Stavangerdommen".

- Sivilombudsmannen. 04.11.2013 *Sak om kommunal overtakelse av vei og VA-anlegg*. Sivilombudsmannen. Tilgjengelig fra: <<https://www.sivilombudsmannen.no/uttalelser/sak-om-kommunal-overtakelse-av-vei-og-va-anlegg-article2873-114.html>> [Lest 13. mars 2014].
- Statens Kartverk. (02. mai 2014) *Tinglyse rettighet*, Hønefoss, Statens Kartverk. Tilgjengelig fra: <<http://www.kartverket.no/Eiendom-og-areal/Tinglysing-av-eiendom/Hvordan-tinglyse/Tinglyse-rettigheter-og-heftelser/Tinglyse-rettighet/>> [Lest 03. mai 2014].
- Stortinget. (2014) *EU/EØS- nytt – 19. februar 2014*. Oslo, tilgjengelig fra: <<https://www.stortinget.no/no/Hva-skjer-pa-Stortinget/EU-EOS-informasjon/EU-EOS-nytt/2014/EUEOS-nytt---19-februar-2014/>> [Lest 01. mars 2014].
- Søyland, M. & Thue, A. (13.04.2013) *Lov om offentlige anskaffelser* (noter). Oslo, Tilgjengelig fra: <www.rechtsdata.no> [Lest 13. januar 2014].
- Thue, A., Buan, A. & Brun, R.K. (2013) *Lov og forskrift om offentlige anskaffelser med kommentarer*. 1. utg. Oslo, Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Vedlegg 2 til veileder om utbyggingsavtaler utgitt av kommunal- og regionaldepartementet. (2007). *Problemstillingene partene bør drøfte og regulere i avtalen*. Oslo. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/upload/KRD/Vedlegg/BOBY/Utbyggingsavtaler/vedlegg_2_til_veileder_om_utbyggingsavtaler_juni_2007.pdf> [Lest 07. mars 2014].
- With, A. & Lid, F. (2011) Estate magasin. *Eiendomsutvikling og merverdiavgift*, s. 79. Tilgjengelig fra:

<http://public.deloitte.no/dokumenter/eiendom/eiendomsutvikling_og_merverdiavgift.pdf> [Lest 09. april 2014].

- 2004/18/EF av 31. mars 2004. EUROPA-PARLAMENTETS OG RÅDETS DIREKTIV NR. 2004/18/EF, om samordning af fremgangsmåderne ved indgåelse af offentlige vareindkøbskontrakter, offentlige tjenesteydelseskontrakter og offentlige bygge- og anlægskontrakter. Den Europæiske Unions Tidende. Tilgængelig fra: <http://www.regjeringen.no/upload/kilde/mod/red/2004/0022/ddd/pdfv/209130-direktiv_-klassisk_sektor_-dansk.pdf> [Lest 20. januar 2014].

12 Vedleggsliste

Vedlegg 1: Utbyggingsavtale Hammerfest med tilhørende tilleggsavtale

Vedlegg 2: Prosedyrebeskrivelse Trondheim kommune

Vedlegg 3: Utbyggingsavtale Vennesla

Vedlegg 4: Utbyggingsavtale Risør

Vedlegg 5: Utbyggingsavtale Ullensaker

Vedlegg 6: Utbyggingsavtale Sogndal

Vedlegg 7: Utbyggingsavtale Risør

UTBYGGINGSAVTALE

MELLOM RYPEFJORD MARINA AS, SOM UTBYGGER

OG

HAMMERFEST KOMMUNE

OM

INFRASTRUKTUR – RYPEFJORD MARINA

Nedenfor er partene kalt:

Rypefjord Marina AS - Utbygger
Hammerfest kommune - Kommunen

Som bilag til avtalen gjelder:

- Reguleringsplan for Rypefjord Marina, vedtatt 17.06.2010.
- Kommunens krav til dokumentasjon datert 16.02.2011.
- Avtale om anleggsbidrag og praktisk gjennomføring

Det skal foreligge igangsettingstillatelser fra plan- og bygningsmyndigheten før anleggsarbeidet starter. Det skal tas hensyn til universell utforming ved prosjektering og bygging av anlegget.

Grunnundersøkelser utført av fagkyndige må foretas før arbeidet med de kommunaltekniske anleggene starter.

Tilknytningsavgift for vann og avløp for tomtene må betales iht. regulativ ved bygging.

Vann-, avløps- og veianleggene samt friområdene som skal bygges og eies av kommunen vil bli bygd etter kommunens spesifikasjoner. Utbygger forutsetter et tett samarbeid med kommunen om prosjekteringen og utførelsen.

Det kan være aktuelt å samkjøre kabelanlegg, fjernvarmeanlegg, kommunaltekniske anlegg (jf. pkt. 3a, 4 og 5) herunder istandsetting av overflater (asfaltering, tilsåing etc). Før prosjekteringsarbeidene starter skal derfor utbygger ta kontakt med de respektive ansvarlige med sikte på å inngå avtale om et eventuelt slikt praktisk samarbeid.

Utbyggers vil foreta utbyggingen i flere byggetrinn, blant annet styrt av eiendomsmarkedets etterspørsel.

Kommunen undersøker hvorvidt det er forurensning i grunnen der de kommunaltekniske anleggene skal bygges, og besørger og bekoster nødvendige tiltak.

1. FORMÅL

Formålet med avtalen er å legge til rette for utbygging av byggeområde omfattet av reguleringsplan for Rypefjord Marina. Avtalen inneholder forhold vedrørende opparbeidelse av offentlige kommunale trafikkområder, vann- og avløpsanlegg, friområde, gangsti, snedeponi, parkeringsplass, molo mm. Opparbeidelse av statlige trafikkområder faller utenfor avtalen.

2. PLANSITUASJON

Reguleringsplan for området ble vedtatt i kommunestyret 17.06.2010. Området skal bygges ut i henhold til reguleringsplan for området med tilhørende bestemmelser.

3. LEDNINGSANLEGG

- a) Kommunen detaljprosjekterer, besørger og bekoster fremføring av vannledning til område B1 fra kum i Nedreveien.
- b) Utbygger detaljprosjekterer, besørger og bekoster etablering av vann-, spillvanns- og overvannsledninger som er nødvendig for utbygging av område B1 og frem til tilkoblingspunkt på det kommunale anlegget, selv om disse ikke er nærmere spesifisert i avtalebilaget. Utbygger bekoster evt. omlegging av eksisterende ledninger som er nødvendig for utbygging av området. Tiltakene skal opparbeides etter en detaljplan som Utbygger skal besørge og bekoste utarbeidet, og som skal godkjennes av Kommunen v/kommunalteknisk prosjekt og drift, før arbeidet starter opp.
- c) Ved utbygging av område B1 kan det vise seg nødvendig å etablere ekstra dreneringsgrøfter, -ledninger og kummer for bortledning av overvann. Dette besørges og bekostes av Utbygger.
- d) Dersom Utbygger kommer i berøring med "ukjente" offentlige/private ledninger, herunder vann- og avløpsledninger, elektriske ledninger, teleledninger etc. innenfor område B1 er det Utbyggers ansvar å besørge og bekoste nødvendige omlegginger.

Kommunen skal ikke pådra merkostnader til tiltak som Utbygger belastes med uten at dette er avtalt med Utbygger. Kommunen kan i unntakstilfelle pålegge tiltak som er helt nødvendige for eksempel av sikkerhetshensyn og som verken var eller burde vært kjent ved detaljprosjekteringen. Kommunen og utbygger skal ha dialog om slike tiltak for å finne kostnadseffektive løsninger.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKANLEGG

Kommunen detaljprosjekterer, besørger og bekoster opparbeidelse av offentlig vei K1, parkering P 1, busstopp B 1, fortau fra K1 til Rypklubbveien, fortau fra K1 langs Nedreveien og Mellomveien til Rv 94, veikryss Rørvikbakken/Rypklubbveien, snedeponi AV1 og gangvei AV2. Nødvendige sluk- og overvannssystem skal være en del av veiprojektene.

Partene er enige om at parkering P 1 overtas av Utbygger.

Tiltakene nevnt i dette pkt. skal opparbeides etter en detaljplan som skal godkjennes av Kommunen v/kommunalteknisk prosjekt og drift, før arbeidet starter opp. Detaljplanen avklares med utbygger på forhånd.

Partene er enige om at fortau skal opparbeides med asfaltert bredde 2 meter og med fortauskantstein mot vei.

Kommunen skal ikke pådra merkostnader til tiltak som Utbygger belastes med uten at dette er avtalt med Utbygger. Kommunen kan i unntakstilfelle pålegge tiltak som er helt nødvendige for eksempel av sikkerhetshensyn og som verken var eller burde vært kjent ved detaljprosjekteringen. Kommunen og utbygger skal ha dialog om slike tiltak for å finne kostnadseffektive løsninger.

5. FRIOMRÅDER

Kommunen prosjekterer, besørger og bekoster opparbeidelse av friområde F1, F2 og F4, inkl. gangvei AV2. Partene er enige om at gangvei AV2 kan opparbeides med enkel grusing, uten kantstein og uten belysning. Tiltakene skal opparbeides etter en detaljplan som skal godkjennes av Kommunen v/kommunalteknisk prosjekt og drift, før arbeidet starter opp. Detaljplanen avklares med Utbygger på forhånd. Det praktiske arbeidet skal koordineres med Utbyggers

øvrige arbeid innenfor planområdet og avtales utført på passende tidspunkt slik at unødvendig merarbeid/merkostnader for hver av partene unngås.

Partene skal se nærmere på muligheten for å søke tilskudd fra offentlige midler til finansiering av arbeidene.

Kommunen skal ikke pådra merkostnader til tiltak som Utbygger belastes med uten at dette er avtalt med Utbygger. Kommunen kan i unntakstilfelle pålegge tiltak som er helt nødvendige for eksempel av sikkerhetshensyn og som verken var eller burde vært kjent ved detaljprosjekteringen. Kommunen og utbygger skal ha dialog om slike tiltak for å finne kostnadseffektive løsninger.

6. STRØMFREMFORING

Utbygger samarbeider med Hammerfest Energi om nødvendig strømfremføring til området. Evt. kostnader i forbindelse med dette, som ikke dekkes av Hammerfest Energi, må dekkes av utbygger.

7. AREAL

Dersom det for etablering av kommunale trafikkanlegg, jf. pkt. 4, er nødvendig å erverve areal fra tilstøtende eiendommer, skal Utbygger besørge og bekoste dette.

Arealet til Utbyggers boligfelt B 1, samt areal til parkering P 1, er under oppmåling og fradeling som egen matrikkelenhet i regi av Kommunen. Til landarealet hører nytt landareal som innvinnes gjennom utfylling i sjø, samt tilstøtende sjøareal som etter gjeldende rett hører til landeiendommen. Arealet skal overskjøtes til Utbygger for en kjøpesum på kr 1 000 000, iht. takst.

Utbygger skal gis vederlagsfri, eksklusiv disposisjonsrett til tilstøtende sjøareal som medgår til etablering av moloer og småbåthavner (S 1, flytemoloer, SH 1 og SH2), samt rett til etablering av nødvendige ankerfester etc for flytemoloer og småbåthavner. Disposisjonsretten skal omfatte det areal som er nødvendig for å gjennomføre utbygging i samsvar med reguleringsplan og andre kommunalt godkjente planer (bebyggelsesplan etc). Om mulig og ønskelig har utbygger rett til å tinglyse sin disposisjonsrett.

Dagens festekontrakt mellom partene faller som følge av ovennevnte bort.

Utbygger betaler gebyrer/avgifter som påløper i forbindelse med overskjøtingen.

8. VEDLIKEHOLD/DRIFT/ANLEGGSTRAFIKK

- a) Anlegg som nevnt i pkt. 3a, 4 og 5 utføres av Kommunen som byggherre, grunneier og fremtidig driftsansvarlig. Eiendomsrett og driftsansvar for P 1 beholdes av utbygger.
- b) Utbygger er ansvarlig for renhold og istandsetting av trafikkareal som blir tilgriset og/eller påført skade som følge av anleggsvirksomheten tilknyttet egen utbygging.

9. KONTROLL/OPPMÅLING KOMMUNALTEKNISK INFRASTRUKTUR

- a) Kommunen skal ha forsvarlig kontroll av arbeidene på stedet. Utbygger skal bli innkalt til byggemøter og vil også kunne foreta kontroll under arbeidets gang.
- b) Kommunen skal levere dokumentasjon på utført arbeid iht. egen beskrivelse datert 16.02.2011.
- c) Utstikking må besørges og bekostes av Kommunen.

10. TRANSPORT AV AVTALEN

Kommunen er kjent med at den fremtidige utbyggingen av boligområde B 1 ikke nødvendig vis vil skje i regi av Utbygger. Selskap som Utbygger utpeker har derfor rett til å tiltre utbyggingsavtalen for så vidt gjelder Utbygging av sin nærmere angitte del. Utbygger kan imidlertid ikke

videretransportere avtalen uten Kommunens skriftlige godkjenning. Kommunen kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

11. ANLEGGSBIDRAG

- a) Kommunen er byggherre for alle infrastrukturtiltak nevnt i pkt. 3a, 4 og 5.
- b) Utbygger skal yte et anleggsbidrag til Kommunen for kostnadene knyttet til infrastrukturtiltak nevnt i pkt. 3a, 4 og 5. Anleggsbidraget reguleres i egen avtale, jf. vedlegg "Avtale om anleggsbidrag og praktisk gjennomføring". Utbygger skal også dekke kostnader knyttet til undersøkelser og eventuelle tiltak i forbindelse med forurenset grunn, samt kostnader i forbindelse med pkt. 9.

12. FREMDRIFT

- a) Kommunen skal ferdigstille infrastrukturtiltak nevnt i pkt. 3a, 4 og 5 i tråd med fristene i rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen med mindre Kommunen søker og får dispensasjon fra bestemmelsene.
- b) Kommunen skal ferdigstille anlegg nevnt i pkt. 3, 4 og 5 i tråd med reguleringsplanbestemmelsene, avtale med Utbygger og ellers i tide slik at Utbygger ikke påføres forsinkelse. Kommunen skal i sin avtale med entreprenør avtale korresponderende datoer for ferdigstilling med tilhørende bestemmelser om dagmulktansvar for entreprenør.

13. ENDREDE FORUTSETNINGER


Dersom det senere blir gjort endring i "Reguleringsplan Rypefjord Marina" på en slik måte at det har vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger, skal hver av partene ha rett til å forhandle avtalen.

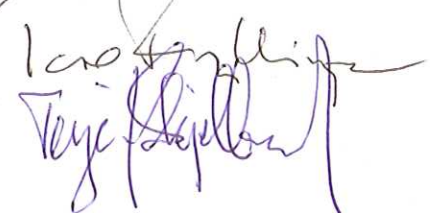
14. TVISTEMÅL

Såfremt det oppstår uenighet om fortolkningen av denne avtale eller annen uenighet mellom partene tilknyttet denne avtale, skal partene komme sammen med sikte på å få til en minnelig løsning. Dersom slike forhandlinger ikke fører frem kan det fremmes søksmål for Hammerfest tingrett.

Avtalen utferdiges i 2 – to – liklydende eksemplarer, med ett til hver av partene.

Hammerfest, 8/2 2011


.....
Rypefjord Marina AS
Utbygger

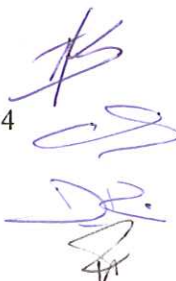

Torgeir Skjold

Hammerfest, 8/2 2012


.....
Hammerfest kommune


Rådmann

4



AVTALE OM ANLEGGSBIDRAG OG PRAKTISK GJENNOMFØRING IFM UTBYGGING AV INFRASTRUKTUR I RYPEFJORD MARINA

1. Infrastruktur – bakgrunn

Reguleringsplan for Rypefjord Marina med tilstøtende områder ble vedtatt 17.06.2010 og er styrende for utbyggingen av området. I utbyggingsavtale mellom Rypefjord Marina AS og Hammerfest kommune er praktiske og økonomiske forhold knyttet til utbyggingen regulert. Denne avtale utfyller og presiserer utbyggingsavtalens bestemmelser.

All offentlig infrastruktur som opparbeides i forbindelse med utbyggingen av Rypefjord Marina, unntatt P1 og nytt kryss på Rv 94 (Mellomveien/Rv94), skal eies og driftes av Hammerfest kommune, jf. utbyggingsavtalen pkt. 3a, 4 og 5.

Partene er enige om at kommunen skal være byggherre/oppdragsgiver for opparbeidelsen av denne infrastrukturen, unntatt nytt kryss på Rv 94 (Mellomveien/Rv 94). Utbygger skal dekke sin andel av kostnadene til opparbeidelse av denne offentlige infrastrukturen ved å yte anleggsbidrag til kommunen, jf. punkt 3 nedenfor.

For Hammerfest kommune er det ikke mulig på kort sikt å ivareta de praktiske sider ved rollen som byggherre for opparbeidelsen av infrastrukturen som er omfattet av utbyggingsavtalen. For å kunne realisere prosjektet innenfor en rimelig tidshorison er partene derfor enige om at utbygger skal ivareta alle de praktiske sider ved byggherrerollen i prosjektet. Dette innebærer bl.a. utføring av alle praktiske oppgaver knyttet til prosjektering og utbygging av alle tiltak som er omfattet av utbyggingsavtalen pkt. 3a, 4 og 5 fra inngåelse av denne avtalen og til anlegg er ferdig utbygd og overtatt av kommunen fra entreprenør. Undersøkelse og gjennomføring av aktuelle tiltak i forbindelse med forurenset grunn skal også ivaretas av utbygger.

Som ivaretaker av byggherrerollen for kommunen påtar utbygger seg videre å fremforhandle nødvendige avtaler med aktuelle kontraktører samt oppfølging av entreprenør m.v. også med sikte på endringsmeldinger, dagmulktkrav, reklamasjoner etc. Alle avtaler hvor kommunen er part, skal fremforhandles sammen med kommunen og skal forelegges kommunen for underskrift. Kommunen plikter å underskrive slike avtaler uten unødig opphold.

Utbygger skal videre utarbeide konkurransegrunnlag og sørge for den praktiske gjennomføringen av nødvendige konkurranser i samsvar med regelverket for offentlige anskaffelser. Konkurransegrunnlaget skal fremlegges kommunen til godkjenning, og kommunen skal også delta i den praktiske gjennomføringen av konkurransen.

Det ovenstående er eksempler på hva som praktisk skal utføres av utbygger, og hvilket ansvar utbygger har, som ivaretaker av byggherrerollen. Listen er ikke uttømmende. Utbygger skal utøve alle de rettigheter og plikter som ellers ville ha ligget til kommunen som byggherre.

På bakgrunn av at man vil kunne oppnå bedre betingelser ved å utvide kontraktsomfanget vil det, der det er hensiktsmessig, i den enkelte anbudskonkurranse kunne åpnes for å utvide konkurransen til å omfatte arealer innenfor reguleringsplanen som ikke skal overtas av kommunen slik at utbygger inngår avtale med de entreprenører kommunen inngår kontrakt med, for bygging av arealer innenfor området som ikke skal overtas av kommunen.

Ved eventuell utvidelse av kontraktsumfanget som beskrevet i forrige avsnitt forutsetter begge parter at det trekkes tydelig grensesnitt mellom de ulike deler av kontraktene slik at kostnader kan allokere til riktig del av infrastrukturen.

2. Ansvar for opparbeidelse av offentlig infrastruktur

Utbygger skal på vegne av kommunen opparbeide offentlig infrastruktur som nevnt i utbyggingsavtalen pkt. 3a, 4 og 5. Utbygger vil på vegne av kommunen fremforhandle entreprisable avtaler med entreprenører for opparbeidelse av slik infrastruktur.

Utbygger skal ikke foreta opparbeidelse av noe innenfor de areal som i reguleringsplanen er avsatt til barnehage AB1, Friområde F3 eller garasjer GA1.

3. Anleggsbidrag

Ved signering av denne avtale forplikter utbygger seg til å yte anleggsbidrag til kommunen.

Anleggsbidraget skal dekke samtlige av kommunens kostnader til prosjektering, byggesaksgebyrer, prosjektledelse og opparbeidelse m.m. av den offentlige infrastrukturen nevnt i pkt. 2, med fradrag for kr 5.000.000 eks mva.

Kommunens rett til anleggsbidrag gjelder kommunens kostnader eksklusive merverdiavgift så langt disse ikke er avgiftspliktige etter gjeldende regler. Dersom det påløper mva på hele eller deler av beløpene gjelder kommunens rett til anleggsbidrag kommunens kostnader inklusiv mva. Utbygger har således risikoen for evt. usikkerhet knyttet til mva. reglene. Dersom mva-fradrag går tapt på grunn av konteringsfeil, manglende oversendelse av refusjonskrav eller lignende feil fra kommunens side, gir dette ikke grunnlag for å legge på mva overfor utbygger.

Utbygger har ansvaret for oppfølging av eventuelle juridiske tvister med entreprenører eller andre aktører i prosjektet og for utfallet av disse. Ved økte kostnader knyttet til tvister eller andre lignende forhold økes anleggsbidraget tilsvarende.

Partene baserer seg på følgende budsjettpriser for den infrastruktur som skal bygges:

Anleggsdel	Kostnadsanslag			
	Byggetrinn 1	Byggetrinn 2	Byggetrinn 3	Byggetrinn 4
Veikryss Mellomveien - RV94	3 000 000			
Veikryss Rørvikbakken -Rypklubbvn	100 000			
Fremføring av vann	750 000			
Fortau K1 til Rypklubbvn inkl dreosanlegg	3 780 000			
Busslomme B1	350 000			
Vei K1 ink gatelys	375 000			
Snødeponi AV1	100 000			
Parkeringsplass P1	720 000			
Fortau K1 til RV 94 ink dreosanlegg		5 640 000		
Gangvei AV2 uten gatelys				784 000
Prosjektering og byggeledelse 15%	1 376 250	846 000		117 600
SUM	10 551 250	6 486 000		901 600

Eventuelle overskridelser av budsjettallene, merkostnader som skyldes utbyggers bestilling av endringer/tillegg, eller nødvendige merkostnader pålagt av kommunen (jf. Utbyggingsavtalen pkt. 3, 4 og 5 siste avsnitt), skal dekkes av utbygger gjennom økt anleggsbidrag. Dette gjelder også eventuelle erstatningskrav fra 3. person etter skader som følge av utbyggingen.

4. Dagmulkt

I den grad de aktører som skal forestå arbeid/tiltak som omfattes av denne avtalen betaler dagmulkt til kommunen skal anleggsbidraget fra utbygger reduseres tilsvarende.

5. Fakturakontroll. Betaling av anleggsbidrag.

Alle fakturaer fra entreprenører og andre som inngår i grunnlaget for utbyggers anleggsbidrag skal godkjennes av utbygger før de oversendes til kommunen for utbetaling.

Anleggsbidraget betales fortløpende fra utbygger til kommunen etter hvert som kostnadene påløper. Dette gjøres ved at kommunen sender månedlig krav til utbygger for de til da påløpte kostnader. Betalingsfrist for utbygger er 30 dager.

For byggetrinn 1 skal Kommunen først sende krav når påløpte kostnader for de kommunaltekniske anleggene eks mva overstiger kr 5 000 000.

For byggetrinn 2 skal Kommunen først sende krav når påløpte kostnader eks mva overstiger kr 2 000 000.

For byggetrinn 3 sender Kommunen ved igangsettingstillatelse krav på kr 2 000 000 for tilbakebetaling av beløp som Kommunen ved byggetrinn 2 har forskuttert til fortau fra K1 langs Nedreveien og Mellomveien til Rv 94. Beløpet skal være innbetalt til kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Betalingsplan				
	Kostnadsanslag			
	Byggetrinn 1	Byggetrinn 2	Byggetrinn 3	Byggetrinn 4
SUM kostnader	10 551 250	6 486 000		901 600
Anleggsbidrag kommunen	5 000 000			
Forskuttering av andel fortau (kommunen)		-2 000 000		
Betaling av tomt	1 000 000			
Tilbakebetaling forskuttering andel fortau			2 000 000	
Utbygger bekoster	6 551 250	4 286 000	2 000 000	901 600

Dersom utbygger ikke har søkt om igangsettingstillatelse og inngått avtale med entreprenør for Byggetrinn 2 innen 4 år etter at det er gitt brukstillatelse for byggetrinn 1, skal utbygger tilbakebetale kr 1 000 000 av kommunens anleggsbidrag. Beløpet skal betales inne 30 dager etter at søknadsfristen går ut. Dersom utbygger på et senere tidspunkt søker igangsettingstillatelse for Byggetrinn 2, skal kommunen yte denne del av anleggsbidraget på kr 1 000 000 mot fakturaer fra entreprenør for byggetrinn 2.

6. Sikkerhetsstillelse

Utbygger skal stille sikkerhet for sin plikt til å betale anleggsbidrag. Sikkerheten skal stilles som bankgaranti eller kontantdeponi og skal lyde på kontraktssummen (eks mva) for infrastruktur som i henhold til reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser (eventuelt etter dispensasjon) hører til hvert av utbyggers byggetrinn. Sikkerhet for det enkelte byggetrinn stilles før igangsettingstillatelse gis dog senest samtidig med at kontrakt med entreprenør inngås. Det stilles særskilt sikkerhet for kostnader til prosjektering m.m. før avtale med konsulent inngås.

Sikkerheten skal ved etablering omfatte det beløp utbygger bekoster per byggetrinn og skal lyde på kontraktssummene med entreprenør og prosjekterende, med fradrag for kommunens andel på kr 5 000 000 i byggetrinn 1 og kr 2 000 000 i byggetrinn 2, men med et tillegg på 20 %. Sikkerheten for det enkelte byggetrinn kan trappes ned etter hvert som anleggsbidraget betales til kommunen. Sikkerheten i byggetrinn 1 skal også omfatte kommunens betingede krav på tilbakebetaling av kr 1 000 000, jf. pkt. 5 siste avsnitt. Denne del av sikkerheten kan falle bort når igangsettingstillatelse for byggetrinn 2 er gitt og avtale er inngått med entreprenør.

Sikkerheten i forbindelse med byggetrinn 2 skal også omfatte forskutteringen fra kommunen på kr. 2.000.000 og utløses dersom ikke byggetrinn 3 er satt i gang senest 4 år etter at det er gitt brukstillatelse for byggetrinn 2.

Hammerfest, 8/2 2012

.....
Rypefjord Marina AS
Utbygger

Hammerfest, 8/2 2012

.....
Hammerfest kommune



ANLEGGSBIDRAGSMODELLEN – PROSEDYREBESKRIVELSE

Veiledning for utbyggere, entreprenører/ leverandører som viser prosessen for etablering og gjennomføring av utbyggingsavtale med bruk av anleggsbidragsmodellen.

	Saksgang	Kommentar
1	<p>Innledning</p> <p>a. Utbygger finner informasjon om utbyggingsavtaler på kommunens nettsider.</p> <p>b. Utbygger tar kontakt med Eierskapsenheten ved utbyggingsprosjekt hvor det skal bygges offentlig (kommunal) infrastruktur.</p> <p>c. Eierskapsenheten vurderer om det er aktuelt å tilby bruk av anleggsbidragsmodellen.</p>	<p>Ved valg av avtalemodell, bør utbygger også vurdere lønnsomheten. Hvis verdien på kommunal infrastruktur er under ca kr 2 mill., vil kostnadene med å administrere avtalen gjerne bli høyere enn gevinsten.</p>
2	<p>Forutsetninger for bruk av anleggsbidragsmodellen</p> <p>a. Eierskapsenheten innkaller utbygger med byggeleder til møte, der disse informeres om hva modellen innebærer og hvordan avtalen skal gjennomføres i praksis. Representanter fra Eierskapsenheten og Bydrift deltar på vegne av kommunen.</p> <p>b. Kommunen orienterer om de praktiske konsekvensene ved at kommunen trer inn som tiltakshaver og kontraktspart i forhold til leverandører av varer og tjenester som det skal kreves mva-kompensasjon for.</p> <p>c. Kommunen må sikre egne interesser på en slik måte at kommunen ikke påføres tap som følger av at kommunen står som tiltakshaver og kontraktspart.</p> <p>d. Kommunen forholder seg kun til én utbygger innenfor det enkelte planområde.</p> <p>Det skrives referat fra møtet.</p>	<p>Anleggsbidragsmodellen kan benyttes når følgende punkt er oppfylt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det kommunale anlegget er ikke påstartet • Anskaffelsesreglene er fulgt • Offentlige areal er overskjøttet kommunen (evt annen off. etat) og nødvendige ledningsrettigheter er på plass. • Nødvendig sikkerhet er stilt. <p>Referat skrives av TK</p>
3	<p>Administrasjonsgebyr</p> <p>Eierskapsenheten vurderer størrelsen på administrasjonsgebyret i det konkrete tilfellet (i %). Gebyret skal dekke kommunens (merarbeid med) administrasjon ved slik avtale samt rentekostnad på forskuttering av merverdiavgift.</p>	<p>Omfang og kompleksitet av planlagt offentlig infrastruktur vil være avgjørende for størrelsen på adm. gebyret. Gebyret vil vanligvis variere mellom 2-10 %.</p>

<p>4</p>	<p>Avtale og ikrafttreden</p> <p>a. Eierskapsenheten utarbeider og oversender et konkret avtalesforslag.</p> <p>b. Utbyggingsavtalen trer i kraft når begge parter har underskrevet avtalen og nødvendig sikkerhet er stilt. Det vil ikke bli signert kontrakter med leverandører før utbyggingsavtalen er underskrevet av begge parter og sikkerhet/ forsikringer er gitt, jf. punkt 6a.</p>	
<p>5</p>	<p>Utbyggers plikter</p> <p>a. Utbygger utfører all planlegging, prosjektering, og evt. grunnnerv, samt byggeledelse og gjennomføring/ administrering av entrepriser i forbindelse med prosjektet. Under byggeledelse inngår også oppfølging av anlegget i garantitiden.</p> <p>b. Utbygger gjennomfører videre alt praktisk arbeid som innhenting av tilbud, kontrahering av leverandører og klargjøring av kontraktsdokumenter i henhold til kommunen sine maler og standardformularer. Alle innkjøp skal gjennomføres i tråd med regelverket om offentlige anskaffelser, kfr. følgende veileder: http://www.regjeringen.no/upload/FAD/Vedlegg/Ko_nkurransepolitikk/Anskaffelser/Veileder_reglene_offentlige_anskaffelser_komp.pdf</p> <p>c. Utbygger oversender til Trondheim Bydrift, evt Eierskapsenheten, nødvendig dokumentasjon for å få godkjent konkurransegrunnlag, evaluering og valg av leverandører. Dette som følge av at kommunen blir kontraktspart overfor eksterne leverandører.</p>	
<p>6</p>	<p>Kontrakter - ikrafttreden</p> <p>a. Før Trondheim kommune signerer kontrakter med leverandører skal utbyggingsavtalen og alle forhold i utbyggingsavtalen, herunder utbyggers sikkerhetsstillelse, være oppfylt og dokumentert.</p> <p>b. Trondheim Bydrift oppnevner egen kontrollør før anleggsstart av entrepriser.</p> <p>c. Eierskapsenheten utnevner representant(er) for å ivareta kommunen sine forpliktelser som formell byggherre i tråd med byggherreforskriften.</p> <p>d. Leverandørens sikkerhet, i henhold til underskrevet kontrakt med Trondheim Bydrift, må være stillet og alle avtaler iht byggherreforskriften må foreligge før anleggsstart.</p>	<p>Utbyggingsavtale og kontrakter med leverandører skal bare gjelde offentlige anlegg.</p> <p>Bydrift er kontraktspart for entrepriser.</p> <p>Eierskapsenheten er kontraktspart for prosjektering og byggeledelse.</p> <p>Faktura vil ikke bli godkjent før leverandørens sikkerhet er stillet og signerte avtaler iht byggherreforskriften foreligger.</p>

7	Administrasjonsfil	
	Eierskapsenheten oppretter administrasjonsfil der alle relevante opplysninger om prosjektnr. navn, fakturamerking og -flyt og godkjenningprosedyrer samt aktuelle godkjennerer fremgår. Det legges også inn tabell med frister for å unngå tap av momskompensasjon.	Administrasjonsfil sendes til utbygger.
8	Leverandørfaktura	
	<ul style="list-style-type: none"> a. Leverandørfaktura skal stiles til Eierskapsenheten og merkes med prosjektets TK.org.kode. b. Faktura fra konsulent/ byggeleder sendes via utbygger som kontrollerer at ytelse er levert og at faktura er iht avtale. Godkjent faktura attesteres og sendes på e-post til Eierskapsenheten. c. Faktura fra entreprenør sendes via utbygger sin representant/ byggeleder som kontrollerer at ytelse er levert og at faktura er iht. avtale. Godkjent faktura attesteres og sendes på e-post til Eierskapsenheten. d. Dersom utbygger mener det er feil ved faktura, skal dette varsles leverandøren med kopi til Eierskapsenheten sammen med forslag til hvordan den aktuelle saken behandles. 	<p>NB! Viktig forutsetning for bruk av anleggsbidragsmodellen at faktura stiles til Eierskapsenheten.</p> <p>E-post: Anne Sofie Jensen</p>
9	Rapport	
	Utbygger skal, for hver kontrakt, sende rapport som redegjør for endringer i kontrakt mht økonomi og fremdrift. Slik rapport sendes Eierskapsenheten månedlig.	Standard rapporteringsskjema benyttes.
10	Betaling	
	<ul style="list-style-type: none"> a. Eierskapsenheten viderefakturerer forløpende nettobeløp på faktura fra leverandør samt avtalt påslag for administrasjon. Utbygger får 10 dg forfall på denne slik at pengene skal komme inn til kommunen før forfall på leverandørfaktura. Merverdiavgift legges ut av kommunen fram til refusjon fra Staten foreligger. Er faktura mottatt for sent til at momskompensasjon innvilges, etterfaktureres avgiften som ordinært anleggsbidrag med adm.påslag. b. Administrasjonsgebyret beregnes av fakturabeløp eks mva. c. Faktura fra leverandør settes opp slik som ordinær faktura ved offentlige anlegg. Fakturamerking er svært viktig ref.pkt. 8. 	Ordinær betalingsfrist fra leverandør på 30 dager må økes til 45 dager. Dette tas inn i anbudsbeskrivelse.

	<p>d. Eierskapsenheten kontrollerer faktura og utbygger sin godkjenning før faktura legges til betaling. Det må påregnes min. 20 dg fra korrekt attestert faktura mottas av kommunen og til den er klar for utbetaling. Evt. forsinkelsesrenter dekkes av utbygger.</p> <p>e. Dersom Eierskapsenheten mener det er feil ved faktura skal dette varsles utbygger sammen med forslag til hvordan den aktuelle saken behandles.</p>	
11	Momsrefusjon	
	Kommunen fakturerer utbygger netto byggekostnader samt søker momsrefusjon fra Staten. I de tilfeller refusjon ikke innvilges så står utbygger ansvarlig for å dekke avgiften. Kostnader ved forskuttering dekkes via administrasjonspåslaget.	
12	Ferdigbefaring - overlevering	
	<p>Ved avsluttet anlegg avholdes ferdigbefaring og overlevering fra entreprenør til Trondheim Bydrift. Det skrives protokoll slik som ved overtakelse av ordinære kommunale anlegg. Tilstede:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utbygger og utbyggers byggeleder • Entreprenør • Trondheim bydrift, anlegg (+evt drift og gatelys) • Kommunalteknikk m/ resp. fagområde 	<p>Trondheim bydrift sin standardprotokoll benyttes.</p> <p>Entreprenørens garanti går over i ny fase.</p>
13	Avslutning	
	Når overtakelsesprotokoll foreligger underskrevet fra begge parter og alle arbeider er gjennomført, overskjøtinger er foretatt, erklæringer er tinglyst og samtlige fakturaer betalt, frigis utbyggers sikkerhetsstillelse (evt deler av denne).	

VENNESLA KOMMUNE	
FELLESRÅDET	
Saksjon / avd.: <i>Samb.</i>	Saksbeh.: <i>J.K.</i>
Innk. dato: <i>02.05.13</i>	
Saks/dok.nr.: <i>11/05090-12</i>	

[Redacted]

UTBYGGINGSAVTALE

Mellom

Homme Tomteutvikling AS org.nr 997 712 811 heretter kalt utbygger

og

Vennesla kommune org.nr 936 846 777 heretter kalt kommunen

er det inngått følgende avtale vedrørende utbygging av Homme boligområde:

1. Geografisk avgrensning.

Områdets avgrensning samsvarer med reguleringsplan for Homme boligfelt
Datert 27.03.2012 sist revidert 05.07.2012 og godkjent av Plan- og Økonomiutvalget
i Vennesla i møte 28.08.2012.

2. Avgrensning i tid.

Avtalen gjelder inntil egen avtale for drift og vedlikehold av området foreligger.

3. Grunnerverv.

Utbygger skal selv erverve nødvendig grunn og rettigheter for framføring av veg-,
vann- og avløpsanlegg, el- og teleforsyning/bredbånd innenfor reguleringsgrensen.
Utbygger plikter også erverve nødvendige rettigheter til tekniske anlegg utenfor
planområdet dersom disse ikke ligger på/i kommunal grunn.

Kommunen avstår ca. 760 m² kommunal grunn beliggende bak idrettshuset. Arealet er
i planen for Homme boligfelt regulert til boligformål.

4. Planlegging og opparbeidelse.

Utbygger har ansvar for utarbeidelse av tekniske planer for området og få disse
godkjent av kommunen v/enhet for teknisk forvaltning. Kommunens norm for veg-,
vann- og avløpsanlegg skal legges til grunn for planlegging av tekniske anlegg. Vann-
og avløpsledninger skal føres fram til tilkoplingspunkt i kommunal veg (gml. riksveg).

Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med kommunens retningslinjer og utstyres
med lekeapparater som tilfredsstillter kravene i lekeplassforskriften.

Det skal utarbeides plan for vegbelysning som skal godkjennes av enhet for teknisk for
teknisk forvaltning.

Utbygger står for opparbeidelse av tekniske anlegg og lekeplasser for området. El-,
teleforsyning/bredbånd og vegbelysning skal utføres som jordkabelanlegg. I

kabelgrøften skal det også legges 1 stk. 50 mm trekkerør, grønn farge, som skal eies av og disponeres av kommunen.

Utbygger er ansvarlig for å sikre skrenter innenfor plangrensen med nødvendige gjerder. Gjerdetype og utforming skal godkjennes av kommunen.

Langs veg V1 skal det settes opp nett mot idrettsplassens nåværende grusbane. Utstrekning, høyde og andre krav fastsettes av kommunen.

Utbygger skal stå for planlegging og omlegging av kryss mellom den kommunale vegen og riksvegen og skal ferdigstilles i samsvar med rekkefølgebestemmelser til planen.

Kommunen skal stå for prosjektering og utbygging av Homstean RA. Tidspunkt for utbygging er inntatt i kommunens økonomiplan for perioden 20012 – 2015 i 2013, men må avklares i forbindelse med den årlige budsjettbehandlingen. Eksisterende kloakkrenseanlegg har begrenset kapasitet og kommunen kan derfor sette begrensninger på antall nye boenheter før anlegget er utvidet. Utbygger kan ev. forskottere kommunens andel gjennom egen avtale om dette. Tidspunkt for refusjon av forskotteringsbeløpet avklares i avtalen.

Kommunen har planlagt og framført vann- og avløpsledninger i kommunal veg (gml. riksvegtrase) samt nedsatt kloakkpumpestasjon Homme idrettsanlegg.

Omlegging av ledningen for vanningsanlegget er kommunens ansvar.

5. Økonomiske betingelser.

Kostnader til erverv av grunn og/eller rettigheter, planleggingskostnader, søknader om godkjenning, opparbeidelseskostnader inkl. kostnader for trekkerør, jfr. pkt. 4, skal dekkes av utbygger.

Utbygger skal stille bankgaranti tilsvarende 100 % av opparbeidelseskostnadene som sikkerhet for ferdigstilling av anleggene i det enkelte delfelt. Garantien skal framlegges for kommunen før oppstart av arbeidene. Garantien kan trappes ned etter som anlegget ferdigstilles, jfr. NS 8405.

Utbygger dekker andel av byggekostnader for høydebasseng for Homstean vannverk, andel av utvidelseskostnader for Homstean RA og andel av kloakkpumpestasjon Homme idrettsanlegg. Anleggsbidraget utgjør samlet kr. 29.300 pr. tomt og framkommer slik:

Andel høydebasseng	kr. 20.000
Andel utvidelse Homstean RA	kr. 6.500
Andel kloakkpumpestasjon	kr. 2.800

Det skal ikke beregnes merverdiavgift av anleggsbidraget.

Beløpende indeksreguleres etter SSB's byggekostnadsindeks for boligblokk. Utgangspunktet er indeksen i måneden som avtalen undertegnes og pristigningen beregnes fram til måneden som det gis igangsettingstillatelse for tekniske anlegg i det

enkelte delfelt. Krav om anleggsbidrag sendes utbygger første gang når det innsendes rekvisisjon om oppmålingsforretning for første tomt og deretter for 5 tomter om gangen til feltet er fullt utbygd. Anleggsbidraget skal være innbetalt før tomt tildeles bruksnummer.

For hver bolig betales det til kommunen det til en hver tid gjeldende tilknytningsgebyr. Faktura sendes fra kommunen når det gis igangsettingstillatelse for boligen. I tillegg betales gebyr til kommunen for fradeling, oppmåling og byggesaksbehandling etter det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ.

Kostnader til planlegging og omlegging av utbedring av kryss mellom kommunal veg og riksvegen, jfr. pkt. 4 dekkes av utbygger.

Kostnader til omlegging av ledningen til vanningsanlegget skal dekkes av kommunen. Der ledningen må legges om pga. av utbyggingen av området, får kommunen rett til å legge ledningen som markledning utenfor tomteareal. Dersom ledningen skal legges i felles grøft med VA-ledninger for området, skal kommunen dekke 25 % av grøftekostnadene samt 100 % av kostnadene til rør, rørdeler og rørlegging. Kommunens kostnader må innpasses i økonomiplanen og kan ev. forskotteres av utbygger gjennom egen avtale om dette.

Som kompensasjon for erverv av kommunalt areal bak idrettshuset, jfr. pkt. 3 siste avsnitt, skal utbygger bekoste oppsetting av nett langs veg V1 jfr. pkt. 4 6. avsnitt og midlertidige omlegginger av vanningsanlegget, jfr. etterfølgende avsnitt. Alle kostnader knyttet til ervervet (oppmåling, tinglysing m.m.) bekostes av utbygger

Ledningen til vanningsanlegget skal være intakt i vanningssesongen. Eventuelle midlertidige omlegginger for å opprettholde leveringsmengde skal godkjennes av kommunen.

6. Utbyggingsrekkefølge.

Reguleringsbestemmelsenes rekkefølgekrav skal legges til grunn for utbyggingsrekkefølgen.

Såfremt det ikke strider mot reguleringsbestemmelsenes rekkefølgekrav, kan området deles opp i inntil 5 delfelt som kan utbygges etappevis. Utbygger bestemmer utstrekning av delfeltene og når disse skal utbygges.

7. Disponering av tomter.

Utbygger disponerer alle tomtene innenfor planens begrensning og står for salg av disse. 1/3 av tomtene skal selges uten byggeklausul. Tomtene skal være jevnt fordelt i området.

8. Kommunal overtakelse.

Kommunen utarbeider overtakelseskart over arealer og tekniske anlegg m.m. som kommunen skal eie og/eller vedlikeholde. Overtakelseskart skal utarbeides så snart tekniske planer er godkjent. Overtakelseskartet kan endres i samsvar med endringer i reguleringsplan/bebyggelsesplan eller tekniske planer.

Prosedyre for overtakelse og reklamasjonstid skal være som angitt i NS 8405. Vegarealer og andre arealer som kommunen skal eie, overdras vederlagsfritt til kommunen. Utarbeidelse og tingslysning av målebrev for disse arealene forestås og bekostes av kommunen.

Veg-, vann- og avløpsanlegg skal innmåles og dokumenteres i samsvar med kommunen norm for veg-, vann- og avløpsanlegg. Veglyspunkter som kommunen skal overta vedlikeholdsansvar for, innmåles med XY-koordinater og skal foreligge på SOSI-format.

Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, er utbyggers ansvar inntil avtale om overtakelse foreligger. Tekniske anlegg i delfelt kan overtas til kommunalt vedlikehold ettersom de ferdigstilles og godkjennes av kommunen.

9. Særskilte bestemmelser.

Dersom anlegg som kommunen skal overta blir liggende på privat grunn, skal kommunen ha rett til adgang for tilsyn og vedlikehold av anleggene. Utbygger er ansvarlig for at kommunens rettigheter inntas i skjøtet for berørte eiendommer.

Lekearealer og gjerder etter pkt. 4, 4. ledd, skal vedlikeholdes av beboerne i felleskap, evt. gjennom velforening etter at arealene er opparbeidet og utstyrt med lekeapparater m.m. av utbygger. Beboernes plikter skal framgå av skjøtet for den enkelte eiendom.

Utbygger skal gjøre alle tomtekjøpere kjent med utbyggingsavtalen og bilag til denne samt reguleringsplanen for området med bestemmelser.

Standard abonnementsvilkår vedtatt av kommunestyret ivaretar det gjensidige ansvarsforholdet mellom kommunen og den enkelte abonnent.

Utbygger kan ikke overføre sine rettigheter og plikter helt eller delvis til andre utbyggere uten kommunens samtykke.

Enhver tvist mellom partene avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer. Formannen skal være embedsdommer og oppnevnes av sorenskriveren ved Kristiansand Tingrett. Formannen oppnevner de øvrige medlemmer.

10. Underskrifter

Vennesla... 30.01.2013

Torbild Brånsdal
VENNESLA KOMMUNE

Øvrebø... 18/02-13

Jarvis T. Edland
Eril Kaulås

UTBYGGINGSAVTALE

for

Holmen i Risør kommune

Gnr 16 bnr 745, gnr 16 bnr 1346, gnr 16 bnr 1 og gnr 16 bnr 21 i Risør kommune

1. Generelt

1.1. Parter

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Risør kommune Org.nr.: 964 977 402

heretter benevnt som RK

og

Navn: Solsiden 1 AS Org.nr.: 913 948 262

heretter benevnt som UTB

1.2. Planer, retningslinjer og avtaler

Følgende dokumenter gjelder som rammevilkår for denne utbyggingsavtalen i oppført rekkefølge:

1. Reguleringsplan for Holmen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 04.01.2010, revidert 01.02.2011 og godkjent av Risør bystyre 26.08.2010 (sak 54/10), heretter benevnt henholdsvis «reguleringsplan» og «reguleringsbestemmelsene»
2. Denne utbyggingsavtalen
3. Anleggsbidragsavtale datert []
4. Skisse Buvikveien v/Hasalen datert 03.11.2009
5. Spesifikasjon fra Statens vegvesen
6. ROS- analyse av 17.11.2009, «ROS-analysen»
7. Skisse over vann og avløpsledninger på Holmen av 20.10.2009
8. Kommunale retningslinjer for privat utbygging med utbyggingsavtaler godkjent av Risør bystyre i møte 22.05.08, sak 40/08 med unntak av pkt. 5.0 og pkt. 6.0

1.3. Formål

Denne avtalen omhandler prosjektering og utbygging av Holmen og oppbygging/opprusting av Buvikveien v/Hasalen (Fylkesvei 8). Avtalen regulerer partenes rettigheter og forpliktelser ved utbyggingen av nevnte område. Avtalen regulerer teknisk og grønn infrastruktur, bygninger utforming og andre tiltak som er

nødvendige for å gjennomføre utbyggingen på Holmen i samsvar med Reguleringsplanen og Reguleringsbestemmelsene. Oppbygging/opprusting av Buvikveien v/ Hasalen skal utføres i henhold til byggeplan for trafikktiltak på Buvikveien, S1 og S2, etter spesifisering/krav fra Staten vegvesen.

1.4. Utbyggingsområde / geografisk avgrensning

Avtalen omfatter de arealer som fremgår av Reguleringsplanen 1 med unntak av område A. Videre omfatter avtalen de arealene som fremgår av Skisse Buvikveien v/Hasalen.

1.5. Forhold regulerings situasjon – utbyggingsavtale

Reguleringsplanen er godkjent av Risør bystyre. Tiltak kan ikke iverksettes i planområdet før denne avtalen er godkjent.

2. UTB`S PLIKTER OG ANSVAR

2.1. av utbyggingen

Omfanget

UTB har rett til å foreta utbygging av Holmen i samsvar med Reguleringsplanen og i samsvar med vilkårene i nærværende avtale. Denne avtalen pålegger ikke UTB plikt til å bygge ut området i det omfang som følger av Reguleringsplanen. Utbyggingen skal foregå i det tempo og den rekkefølge som UTB bestemmer, med mindre annet følger av Reguleringsbestemmelsene eller denne avtale.

Forutsatt at utbyggingsprosjektet på Holmen kommer til gjennomføring, helt eller delvis, skal UTB besørge og bekoste opparbeidelse av offentlige arealer på Holmen i samsvar med Reguleringsplanen, som samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, friområder, lekeareal, gangveg/gangareal og vann og avløpsanlegg som nærmere beskrevet i nærværende avtale.

Forutsatt at utbyggingsprosjektet på Holmen kommer til gjennomføring, helt eller delvis, skal UTB besørge og dels bekoste utbedring av Buvikveien v/ Hasalen som angitt i pkt. 1.3 annet avsnitt ovenfor og etter de godkjenninger som følger av reguleringsbestemmelsene § 4.1.1

UTB skal bekoste utarbeidelse av alle detaljplaner for utbygging av Holmen.

2.2. Eiendommene – grunnverv - overdragelse

RK er eier av eiendommen gnr 16 bnr 1262 som omfatter fiskerihavna og gnr 16 bnr 21, som omfatter kaianlegget langs Buvikveien. Videre eier RK utfyllingsmolo på vestsiden av Holmen og har tinglyst rett over gnr 16 bnr 745 til å ha moloen liggende på UTB`s eiendom.

UTB er eier av gnr 16 bnr 745, Solsiden 1, og gnr 16 bnr 1346 snr. 4 og snr. 5.

UTB skal sørge for at alle områder markert med grønt og gult i Bilag 1, skal overdras vederlagsfritt og fri for pengeheftelser til RK. Arealet skal fradeles UTB eiendom og

deretter overskjøtes til RK. UTB skal besørge gjennomføringen og bekoste alle utgifter / omkostninger knyttet til fradeling av eiendom som skal overføres RK og overskjøting av eiendommen til RK.

RK vil bidra til at resteiendommen på UTB hånd, etter fradelingen, kan bestå av ett gnr/ bnr selv om eiendommen vil bestå av flere parseller.

Overskjøting av grunnen skal senest skje ved ferdigstillelse av utbyggingen.

UTB beholder en evigvarig, eksklusiv og vederlagsfri rett til å bruke området som markert med blått i Bilag 2, til privat småbåtanlegg, som nærmere beskrevet i pkt. 2.12. i denne avtalen. Om nødvendig for å oppnå rettsvern for rettigheten, skal rettigheten etableres som en festerett.

Allmennheten skal ha fri rett til å ferdes fritt til fots i arealene som merket med grønt, gult og rosa i Bilag 3.

2.3.

Fremdrift

Før igangsettingstillatelse, skal UTB besørge og bekoste utarbeidelse av utbyggingsplan / fremdriftsplan som sikrer drift ved Risør fiskerimottak, ivaretagelse av myke trafikanter under byggeperioden. I tillegg skal UTB utarbeide en oversikt som viser den planlagte rekkefølgen i utbyggingen.

RK aksepterer å gi midlertidig brukstillatelse for boligene fortløpende etter hvert som de ferdigstilles, og at ferdigattest gis når utearealene er ferdigstilt.

2.4.

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekravene i Reguleringsbestemmelsene § 4 pkt. 4.1 gjelder for utbygging av området Holmen og Buvikveien; S1 i Reguleringsplanen. Trafikktiltak på Buvikveien v/Hasalen skal være ferdigstilt før første midlertidige brukstillatelse gis.

2.5.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Forutsatt at utbyggingsprosjektet på Holmen kommer til gjennomføring, helt eller delvis, skal UTB besørge og bære kostnadene med å detaljprosjekttere vei og infrastruktur på Holmen, i området angitt som S2 og S3 i Reguleringsplanen samt bro med to landkar i samarbeid med RK. UTB skal besørge utarbeidet tilstandsrapport for broforbindelse til Holmen av kompetent bygningsteknisk konsulent. Dersom tilstandsrapporten konkluderer med en anbefaling av en ny bru, kan RK gjennomføre tiltaket for UTB kostnad, såfremt utbyggingsprosjektet kommer til gjennomføring.

I samsvar med Reguleringsbestemmelsene pkt. 4.1.3 og utarbeidet grunnundersøkelser, jf. ROS-analysen stilles det krav til sikring og fundamentering mot utglidning av mur arrangement mv. UTB skal bekoste sikringstiltakene og plikter å foreta sikringen på en forsvarlig måte. RK skal godkjenne utførelsen ved behandlingen av igangsettingstillatelsen.

2.6.

Friområder, lekeareal og gangveg / gangareal

Regulert friområde inklusive lekeareal er markert som L1 og L2 i Reguleringsplanen og § 7.1 i Reguleringsbestemmelsene. I Reguleringsbestemmelsene § 6.2.6 stilles det krav til opparbeidelsen av gangveg/gangareal som markert i Reguleringsplanen. UTB besørger og bekoster opparbeidelsen av disse arealene i samsvar med godkjente planer.

UTB skal foreta og bekoste nødvendige sikringstiltak i strandsonen, omtalt i ROS-analysen og Reguleringsbestemmelsene pkt. 4.1.3 på en forsvarlig måte. RK skal godkjenne utførelsen og type før sikringsarbeidene iverksettes, se også pkt. 2.5 annet avsnitt.

Dagens kanonoppstilling på Holmen består av fem kanoner. UTB plikter å finne en egnet plassering av kanonoppstillingen som skal godkjennes endelig av RK.

2.7. Vann og avløp

UTB skal besørge og bekoste detaljprosjektering av tekniske anlegg, herunder utarbeide Teknisk plan, jf. Reguleringsbestemmelsene pkt. 4.2.3. Under prosjekteringen skal særlig det branntekniske vies stor oppmerksomhet. Under prosjekteringen skal det utarbeides løsninger som tilfredsstiller gjeldende offentligrettslige krav. Prosjekteringen skal utføres i samråd med brannvesenet (Østre Agder brannvesen).

Det foreligger ikke VA-planer for Holmen i dag. Utbygger skal bekoste utarbeidelsen av VA-planer for Holmen. RK og Utbygger fastsetter grensesnittet mellom det offentlige VA- ledningsnett og det private VA-ledningsnett i fellesskap. Det private VA-ledningsnett, er UTB ansvar. Overvannsanlegg må planlegges og flomveier sikres under utarbeidelsen av planene.

Kommunalt VA-anlegg ligger i dag på deler av gnr 16 bnr 745 på Holmen og fører frem til kommunal pumpestasjon markert i Skisse over vann og avløpsledninger på Holmen av 20.10.2009. UTB plikter å medvirke til at de kommunale VA-anleggene ikke påføres skade som følge av utbyggingen.

Alle planer vedrørende vann, avløp og overvann skal godkjennes av RK og bekostes og utføres av UTB.

Ved tilkobling av boligenheter til det offentlige vann – og avløpsnett skal det betales tilkoblingsgebyr til laveste sats og for øvrig årsavgift for vann og avløp i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter og gebyrregulativ.

2.8. Renovasjon

Det skal i samsvar med Reguleringsbestemmelsene pkt. 5.3.1 etableres felles renovasjonsanlegg for bolig- og fritidsboliger samt båthavn i dypsilanlegg eller liknende system etter behov. Det vises til områder avsatt til renovasjon i Reguleringsplanen.

Renovasjonsanlegg for næringsvirksomheten, herunder sjøsenter/marina i parkeringsanlegget skal også avsettes/innpasses – alternativt annet godkjent sted i planområdet, jf. Reguleringsbestemmelsene pkt. 5.3.1. Ved sjøsenter/marina skal det

godkjennes anlegg og legges til rette for håndtering av oljeholdig avfall, jf. Reguleringsbestemmelsene pkt. 8.2.5.

Kommunens krav til kildesortering og valg av utstyr/materiell skal hensyntas.

Alle tiltak knyttet til renovasjon og avfallsanlegg skal godkjennes av RK og RTA (avfallsselskapet). Alle tiltak bekostes og besørges av UTB. UTB skal påse at avfallsselskapet til enhver tid har fri adkomst for tømning av anleggene.

2.9.

Fordelingsanlegg strøm. El -, tele, TV mm

Høyspenningsanlegg og kabler er regulert i Reguleringsbestemmelsene pkt. 4.4 og 4.5. Alle interne kabler skal legges i bakken. Fremføring av strøm, telefoni, kabelanlegg, elektronisk kommunikasjon/bredbånd med mer skal legges i jordkabler og trekkør etter planer godkjent av stedlig energiselskap, televerk eller kabelselskap foruten av RK. Det tillates ikke oppført separate antenneanlegg (TV-anlegg) for den enkelte leilighet/bolig.

2.10. Byggeområder, velforening – drift av fellesområder

RK skal ikke påføres kostnader med drift eller vedlikehold av arealer i garasje- og bodkjeller under terreng eller arealer markert med rosa og orange i Bilag 1.

UTB sørger for at en passende organisasjonsform som for eksempel en/flere sameie, velforening eller interesseforening opprettes for å ha ansvar for å drifte og vedlikeholde arealene som nevnt i første avsnitt. Nødvendige bestemmelser om driftsansvaret skal så langt det er tinglysningsteknisk mulig påheftes bolig – og næringsseksjonene før disse overdras fra UTB. Inntil den fremtidige organisasjonen er etablert, er UTB ansvarlig for drift og vedlikehold av disse arealene.

2.11. Bebyggelsens utforming og tilgjengelighet

Bebyggelsen utformes i samsvar med Reguleringsbestemmelsene pkt. 5.4.1. Brannrisikoen vurderes særskilt under prosjekteringen. Prosjekteringen skjer i samsvar gjeldende lov- og forskriftskrav og i samråd med brannvesenet.

«Trehusbyen Risør» skal synliggjøres gjennom detaljplaner.

Ved prosjektering og utføring av byggverk skal det gjøres livsløpsvurderinger i samsvar med TEK 10 der det stilles krav til miljøvennlig materialbruk, bruk av fornybar energi, energieffektive bygg og vannbåren varme. Det planlegges for miljøvennlig varmekilde, vannbåren varme i samsvar med Reguleringsbestemmelsene pkt. 5.1.4.

Reguleringsbestemmelsene og TEK 10 regulerer tilgjengeligheten og krav til universell utforming.

2.12. Fyllingsmolo og sjøområde ved fyllingsmolo

Når arealer er overført RK som angitt i pkt. 2.2, beholder UTB en evigvarig, eksklusiv og vederlagsfri rett til å bruke området som markert med blått i

Bilag 2, til privat småbåtanlegg. RK eller den RK utpeker, har dog rett til å benytte fyllingsmoloens nordside, anmerket i Bilag 2 med gult til longside fortøyning. UTB har rett til å anlegge brygge på sydsiden av fyllingsmoloen.

UTB har full faktisk og rettslig, herunder kommersiell, disposisjonsrett over båt plassene som UTB kan anlegge i sjøområdet U2.

Det forutsettes at partene inngår en avtale som regulerer dette nærmere

2.13. Privat småbåtanlegg, havneområde

Småbåthavnens plasser skal i samsvar med Reguleringsbestemmelsene pkt. 8.2.5 disponeres privat. Brygger og bølgebrytere kan legges ut i samsvar med Reguleringsplanen, område U2. De private småbåtanleggene/bryggene «kobles» til landareal (gangvei / gangareal) via festeanordninger og landgang og UTB, eller den UTB utpeker, sikres rettigheter til slikt landfeste som kan tinglyses i eiendommen(e). RK skal godkjenne detaljplanen. Anlegget eies og driftes av UTB eller annen som UTB inngår avtale med, eks et organ stiftet av utbygger som ivaretar disse rettighetene.

Rør, kabler og annen infrastruktur som betjener småbåtanlegget kan etter nærmere avtale med RK, etableres vederlagsfritt på grunn som RK skal overta fra UTB. Se pkt. 2.2 foran. Disse rettighetene skal tinglyses i eiendommen.

3. RKs PLIKTER OG ANSVAR

3.1. Eiendommene – heftelser

Deler av arealene på UTB eiendom som angitt i pkt. 2.2. ovenfor, skal overføres vederlagsfritt til RK. RK overtar vedlikeholds og driftsansvar for alle arealene som overtas. RK skal ikke ha vedlikeholds – eller driftsansvar for arealene som fremgår av Bilag 1, se pkt. 2.10 ovenfor.

RK har en tinglyst forkjøpsrett til UTB eiendom, gnr 16 bnr 745, inntatt i pkt. 2 til Avtale av 22.6.1989 mellom Lindstøls Skips – og båtbyggeri, daværende eier av gnr 16 bnr 745 og RK. Rettigheten er tinglyst som en heftelse i eiendommen. RK plikter å slette denne heftelsen samtidig med signering av denne avtalen, senest ved innvilgelse av første IG tillatelse.

3.2. Overdragelse – offentlig trafikk område, friområder, vann og avløpsanlegg

Områder som er avmerket med grønt og gult i Bilag 1, skal overdras til RK. RK plikter å drifte og vedlikeholde områdene som merket med blått, grønt og gult i Bilag 3.

Områdene som er markert med grønt i Bilag 3, driftes og vedlikeholdes i vinterhalvåret mens områdene som er markert med gult ikke driftes og vedlikeholdes i vinterhalvåret.

Vann og avløpsnett som godkjennes som offentlig ledningsnett / hovedledninger overtas av RK for drift og vedlikehold.

Private vann og avløpsnett sikres drift og vedlikehold med tinglyste rettigheter på eiendommene.

4. ØKONOMISKE BETINGELSER

4.1. Utbygging av Holmen

UTB bekoster utbyggingen av Holmen det vil si de arealene som er markert med grønt, oransje og rosa i Bilag 1.

4.2. Opprusting av fylkesveien S1

Ved oppbygging/opprustning av Fylkesveien som fremgår av S1 i Reguleringsplanen og pkt. 1.3 annet avsnitt i denne avtale, skal kostnadene fordeles mellom RK og UTB slik:

- UTB bærer 60 % av dokumenterte kostnader
- RK bærer 40 % av dokumenterte kostnader

Forutsetningen for RKs og UTB´ deltakelse i opprustningen av fylkesveien, er at vei eier medvirker til gjennomføringen av tiltaket ved at det inngås avtale om finansieringsløsninger med mer mellom veieier og RK.

I dokumenterte kostnader skal medtas forprosjekt, detaljplanlegging og gjennomføring /anlegg, byggeledelse, byggherreadministrasjon. Samlede kostnader vil fremkomme med basis i spesifisert innhentet anbud og dokumenterte prosjekteringskostnader, byggeledelse og byggherreadministrasjon. Kaianlegg (ligge kai) ved Buvikveien inngår ikke i kostnadsfordelingen.

Under opprustningen av fylkesvei 8, S1, skal transporten og atkomsten til og fra Holmen, herunder transport til Fiskemottaket, ikke stanses eller hindres unødig.

4.3. Anleggsbidrag

UTB skal yte et anleggsbidrag til opparbeidelse av offentlig infrastruktur som RK skal eie og dels overta drifts – og vedlikeholdsansvar for. Anleggsbidraget skal fastsettes til RKs netto kostnad med utbyggingen eksklusive merverdiavgift. Dersom RK ikke får fradrag for merverdiavgiften, skal dette beløpet dekkes av UTB.

RK skal stå for utbyggingen som byggherre for disse infrastrukturarbeidene. UTB skal på vegne av RK forestå den videre prosjekteringen og utbyggingen av infrastrukturen.

UTB skal på vegne av RK gjennomføre nødvendige konkurranser etter regelverket om offentlig anskaffelser for kontrahering med entreprenører og leverandører.

Det forutsettes at UTB stiller kr [] i en garanti fra en bank eller et forsikringselskap som sikkerhet for ferdigstilling av infrastrukturarbeidene. Garantien skal fremlegges etter hvert som infrastrukturarbeidene igangsettes, det vil si når det foreligger IG tillatelse for det enkelte arbeid. Garantien nedtrappes forholdsvis etter hvert som RK har godkjent, overtatt og alle påtegninger på overtakelsesforretningen er utbedret. RK har som byggherre i tillegg krav på garanti etter avtale med entreprenør, se Anleggsbidragsavtalen pkt. 3 første avsnitt.

RK og UTB skal inngå avtale om anleggsbidrag i samsvar med Anleggsbidragsavtalen.

5. FERDIGSTILLELSE OG OVERTAKELSE MV

UTB plikter på vegne av RK å ferdigstille de utearealer og teknisk grønn infrastruktur som direkte gjelder det påbegynte byggetrinnet innen rimelig tid.

Arealene skal overtas av RK ved overtakelsesforretning. Når de enkelte deler av anlegget er ferdigstilt, skal partene gjennomføre en overtakelsesforretning. Ved overtakelse overtar RK eierbeføyelsene, herunder drifts – og vedlikeholdsansvaret.

6. SAKSBEHANDLINGSREGLER

De plandokumenter som UTB skal utarbeide etter denne avtale, skal UTB oversende til RK med komplett innhold i så god tid før oppstart, at godkjenning kan foreligge senest to uker før oppstart. Finner RK at dokumentene inneholder mangler eller på annen måte er utilfredsstillende som grunnlag for forsvarlig behandling, skal UTB varsles med angivelse av mangler når godkjenning ventes å kunne foreligge.

Godkjenning av de planer UTB sender inn skal gis i skriftlig form. Kopi av godkjente planer og godkjennelsesdokument skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

7. DIVERSE

7.1. se, møter med videre

Byggeledel

UTB bekoster byggeledelsen for utbyggingen av Holmen, med unntak av industriområde som angitt med A i reguleringsplanen.

Byggeledelsen skal gjennomføres på en faglig forsvarlig måte, i samsvar med denne avtale og andre godkjenninger som gis.

UTB innkaller til byggemøter og fører referater fra disse. RKs representant skal delta på alle Byggherremøtene.

**7.2.
fast eiendom**

Kjøpere av

Alle som erverver fast eiendom på Holmen fra UTB skal gjøres kjent med Reguleringsplanen og Reguleringsbestemmelsene og denne avtalen.

**7.3.
– aktuelt??**

Tinglysing

**7.4.
Arbeidsvilkår**

UTB forplikter seg til at det i anbudsprosessene i utbyggingen stilles krav til at de ansatte ikke skal ha dårligere vilkår enn vilkårene som er fastsatt i tariffavtale for tilsvarende arbeide innenfor den aktuelle bransje.

7.5.

Tvister

Eventuelle tvister mellom RK og UTB om forståelsen av denne avtale skal søkes løst i minnelighet. Tvister avgjøres ved voldgift etter voldgiftslovens bestemmelser. Eiendommene som omfattes av den planlagte utbyggingen sitt verneing vedtas som verneing.

**7.6.
opphør – revisjon**

Varighet –

Avtalen gjelder inntil den planlagte utbyggingen er gjennomført, eller inntil partene er enige om å endre eller bringe den til opphør for hele eller deler av utbyggingsområdet.

Ved forskyvning av formålgrensene i Reguleringsplanen som følge av byggesaken, forskyves fargemarkeringene i bilagene vedlagt denne avtalen tilsvarende.

Ved endring av Reguleringsplanen som berører forhold i nærværende avtale, med unntak av endringer som følge av forskyvning i formålgrensene som nevnt i annet avsnitt, skal denne avtalen revideres etter begjæring fra en av partene.

**7.7.
Ikrafttredelse**

Avtalen sluttbehandles og godkjennes av Risør bystyre. Avtalen trer i kraft fra den dato partene undertegner avtalen.

Risør, den 2012

Risør kommune

Solsiden 1 AS

Bilag

Bilag 1: Oversiktskart over Overdragelser

Bilag 2: Oversiktskart over Småbåtanlegg og fyllingsmoloen

Bilag 3: Oversikt Drift – og vedlikehold

UTBYGGINGSAVTALE
FOR OMRÅDET
"DAMPSAGA SØR"
PÅ JESSHEIM

MELLOM
ULLENSAKER KOMMUNE
OG

"ULLENSAKER DAMPSAG & HØVLERI EIENDOM A/S OG
ROM EIENDOM A/S"

1. FORMÅL

Utbyggingsavtalen skal sikre at utbygging av områder i privat regi foregår i henhold til kommunens intensjoner i utbyggingspolitikken og sikre en helhetlig utvikling av bolig- og næringsområder med tilhørende infrastruktur. Foreliggende dokument baserer seg på at partene ser seg tjent med en utbyggingsavtale for å skape forutsigbarhet i den videre planlegging og utbygging.

2. GRUNNLAG FOR AVTALEN

2.1 Eiendom

Utbyggingsavtalen skal danne grunnlag for utbygging og utvikling av eiendommene gnr. 135, bnr 849, del av gnr 135 bnr 515 og del av gnr 135 bnr 36 med tilhørende trafikkområder og friområde innenfor Dampsaga Sør utbyggingsområde (heretter benevnt "området") i Ullensaker kommune.

Avtalen skal videre danne grunnlag for gjennomføring av tekniske anlegg som er nødvendig for utbyggingen.

2.2 Områder som omfattes av utbyggingsavtalen

Området skal utvikles i henhold til godkjent reguleringsplan for Dampsaga Sør med bestemmelser vedtatt 11.06.07, heretter kalt reguleringsplan.

Utbygging skal til enhver tid holde seg innenfor rammene i gjeldende reguleringsplan.

Utbygger har påtatt seg ansvaret for de forpliktelser en slik utbygging innebærer. I henhold til dette inngår Ullensaker Dampsag Høvleri & Eiendom A/S og Rom Eiendom A/S utbyggingsavtale med Ullensaker kommune.

2.3 Definisjoner, forkortelser

For denne avtale gjelder begreper og definisjoner i plan- og bygningsloven med forskrifter. Ullensaker kommune vil bli benevnt som "kommunen", mens Dampsaga Utvikling AS vil bli benevnt som "utbygger".

Utbygger og kommunen utgjør avtalens parter.

2.4 Overdragelse av rettigheter og plikter etter utbyggingsavtalen

Utbygger kan overdra sine rettigheter og plikter i henhold til utbyggingsavtalen under forutsetning av at de som overtar, skriftlig aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for gjenstående utvikling av området. Kopi av skriftlig aksept sendes Ullensaker kommune v/PET stab.

2.5 Oppfølging av utbyggingsavtalen

Partene skal lojalt følge opp intensjonene i denne avtale og varsle den andre part om alle forhold en forstår eller bør forstå vil være av betydning for gjennomføringen av denne avtale.

Kommunen kan ikke holdes ansvarlig for tap som tredjepart lider som følge av mislighold fra utbygger i gjennomføringen av denne avtalen. Dersom kommunen likevel blir pålagt ansvar for skade eller ulempe som følge av den virksomhet som utbygger utøver, skal kommunen varsle utbygger. Utbygger plikter å refundere kommunen det beløp som kommunen eventuelt måtte ha betalt i erstatning.

2.6 Universell utforming

Utbygger skal legge til rette for god tilgjengelighet etter prinsippene om universell utforming for bevegelsehemmede og grupper funksjonshemmede både i bebyggelse, utomhusarealer, friarealer og trafikkområder.

Ullensaker kommune kan bistå med veiledning i hvordan dette kan etterkommes. Utbygger er selv ansvarlig for å ta kontakt med kommunen for råd og veiledning, dersom det er behov for dette.

3. BEBYGGELSEN

3.1 Tidspunkt for utbygging

På utbyggingsområdet kan det bygges inntil 650 boenheter.

2006-2007 kan det bygges inntil 100 boenheter

2008-2011 kan det bygges inntil 250 boenheter.

2012-2015 kan det bygges inntil 300 boenheter.

Ved en utbyggingstakt som skissert over anser kommunen det overveiende sannsynlig at tilhørende skole vil ha tilstrekkelig kapasitet. Det påligger imidlertid utbygger å dokumentere tilstrekkelig barnehage tilbud, skolekapasitet, vann og avløpsanlegg og tilfredsstillende trafiksikkerhetstiltak i henhold til reguleringsplanen før igangsettingstillatelse for boligbygging gis.

3.2 Krav til utbyggingen

Ved utbygging av boligfeltene skal det tilrettelegges for et godt og variert botilbud innenfor de rammer gjeldende reguleringsplan gir adgang til.

25% av boligene skal bygges med livsløpsstandard som innebærer at boligene skal kunne brukes i alle faser av livet.

10 % av boligene skal bygges som rimelige boliger for ungdom (18-35 år) i etableringsfasen.

Boligene planlegges som selveide botilbud tilpasset Husbankens krav.

Kommunen har forkjøpsrett, eventuelt tilvisningsrett for inntil 30 av disse boligene.

Kommunen skal ved oppstart av prosjektet ha mottatt tilstrekkelig opplysninger om

leilighetenes utforming og pris slik at alle nødvendige vedtak kan fattes. Avtale om hvor mange boenheter kommunen eventuelt skal kjøpe/tilvise, inngås ved utbygging av det enkelte delfelt og prospekt og prisliste for boligene foreligger. Kommunen må innen 8 uker etter oversendelse av disse, meddele utbygger om og eventuelt hvor mange boliger kommunen ønsker å kjøpe/tilvise.

Utbygger er inneforstått med at hvis det bygges færre boliger de enkelte år enn det denne avtalen åpner for i punkt 3.1, kan dette føre til at andre boligprosjekter i kommunen realiseres tidligere enn de ellers ville gjort.

3.3 Rapportering

Utbygger skal innen 1. juni hvert år, inntil avsluttet utbygging, rapportere til kommunen om antall igangsatte og ferdigstilte boliger inneværende år og planlagt igangsatte boliger kommende år og status i forhold til de plikter som påhviler utbygger etter denne avtalen.

4. BARNEHAGE

Innenfor reguleringsplan, område benevnt BFK2 skal det anlegges barnehage med mulighet til å drive med minimum 4 avdelinger.

Utbygger tar initiativ og sørger for at det legges til rette for at barnehage etableres på tomta.

Kommunen kan være behjelpelig med å formidle kontakt med utbyggere av barnehage og evt bistå med råd og veiledning under planleggingen av barnehagen.

5. FRIOMRÅDE

Område benevnt F1A og F1B opparbeides i samsvar med reguleringsplan og godkjent bebyggelsesplan. Detaljerte planer for friområdet skal godkjennes av kommunen. Når områdene er ferdig opparbeidet overføres dette vederlagsfritt til kommunen. Utbygger sørger for overskjøting av eiendommen(e) til kommunen.

6. ANSVARSFORDELING

6.1.1 Ansvar for opparbeiding og gjennomføring av tekniske anlegg og friområder

Utbygger er ansvarlig for bygging av alle tekniske anlegg (det vil si veier, vann- og avløpsanlegg, kabelanlegg og gjerde, grøft og voll/støyskjerm mot jernbanen.) og friområder som er fastsatt i, eller som er nødvendige for gjennomføringen av reguleringsplan. Tiltak knyttet til jernbanen skal være i henhold til Jernbaneverkets tekniske regelverk og sikkerhetsbestemmelser. Utbygger sørger for de nødvendige godkjenninger fra Jernbaneverket for disse tiltak.

6.1.2 Utbygger prosjekterer og bygger en passasje for kryssing av jernbanen. Utbygger bidrar med 5 mill kr vedr. prosjektering og bygging av passasjen.

Kommunen forplikter seg til å søke å utløse eventuelle offentlige midler fra stat/fylke til prosjektet. Kommunen tilbyr med forbehold om Herredsstyrets vedtak og at ordningen i hht regelverket fortsatt kan benyttes, at man benytter anleggsbidragsmodellen i forbindelse med utbygging av infrastruktur. Partene inngår eventuelt egen avtale om dette.

6.2 Tilgang til grunn for veier, vann- og avløpsledninger og øvrig teknisk anlegg

Utbygger er ansvarlig for å innhente eventuelle tillatelser som måtte være nødvendig for fremføring/utvikling av veier, VA-ledninger og øvrige tekniske anlegg. Hvis forhandling om frivillige avtaler ikke fører frem, kan kommunen forestå ekspropriasjon i henhold til plan- og bygningsloven kapittel VIII, av nødvendig grunn og rettigheter til gjennomføring av reguleringsplan. Samtidig skal kommunen søke å fremskaffe forhåndstiltredelse slik at anleggene ikke forsinkes i påvente av ekspropriasjon.

Kostnadene ved eventuell ekspropriasjon dekkes av utbygger.
Rettigheter for fremføring av veier, samt til fremtidig vedlikehold/drift av anlegg skal tinglyses direkte til kommunen for anlegg som skal overtas av kommunen.

7. VEIANLEGG

7.1 Prosjektering og utbygging

Utbygger er ansvarlig for planlegging og prosjektering samt innhenting av alle nødvendige godkjenninger for alle veianlegg som han har ansvar for i henhold til denne avtalen, samt gjennomføre utbyggingen av disse.

Utbygger utarbeider forslag til skiltplan for hele området. Statens Vegvesen godkjenner forslag til skiltplan.

Utbygger utarbeider forslag til fartsreducerende tiltak på T1 som sendes kommunen og Statens Vegvesen. Forslag til fartsreducerende tiltak på T1 må foreligge før det gis brukstillatelse på BFK2 og/eller BFK3.

Ved behov har utbygger ansvaret for å opparbeide fartsreducerende tiltak på T1 inntil kommunen har overtatt den.

7.2 Standard

Veianlegg skal utformes og utføres i hht de standarder som angis i reguleringsplanen med bestemmelser. Tekniske planer for veianlegg skal godkjennes av kommunen og Statens Vegvesen før byggingen starter.

7.3 Tidsrammer

Reguleringsplanen inneholder bestemmelser om tidsrammer for veianleggene.

Utbygger kaller inn til driftsklarbefaring når han finner det aktuelt. På driftsklarbefaring skal utbygger dokumentere at byggeplaner er fulgt ved dokumentasjon av utførte høyder av alle lag over traubunn, materialprøver osv.

Vei benevnt T1 og T2 benyttes som anleggsvei. Vei benevnt T3 skal ikke benyttes som anleggsvei.

7.4 Veianlegg for offentlig overtagelse

Kommunen overtar de veianlegg som er regulert til "offentlig trafikkområde" og som ikke skal overtas av Statens Vegvesen. Kommunen overtar veianleggene benevnt som T1 og GS1.

Eiendomsforhold og rettigheter til T4 og T5 er regulert i egen avtale mellom Rom Eiendomsutvikling og Jernbaneverket. Utbygger har ansvaret for bygging og vedlikehold av støyvoller, gjerder og støyskjermer innenfor T4 og T5.

T3 er allerede eid av kommunen.

Nevnte veianlegg, inklusive veigrunnen, overdras vederlagsfritt.

T1 overtas når hele området (BFK1 – BFK3) er ferdig utbygd.

GS1 overtas samtidig som overtakelse av T1.

Passasje for kryssing av jernbanen overtas når den er ferdig bygget og godkjent.

Utbygger har drifts- og vedlikeholdsansvar for nytt veianlegg til kommunen har overtatt det. Vilkår for overtagelse:

- Overtagelsesforretning er avholdt og påviste feil og mangler er utbedret. Dokumentasjon sendes kommunen.
- Utbygger fradeler og overskjøter veigrunnen. Arealene som skal overtas skal være sammenføynd til ett bruksnummer. Deling og/eller sammenføyning av arealer, samt overskjøting bekostes av utbygger.

Overtagelse skal skje i samsvar med prinsippene i NS 8405 – Norsk bygge- og anleggskontrakt.

7.5 Overlevering

Utbygger overleverer anlegget vederlagsfritt til kommunen når alle arbeidene er utført i henhold til denne avtale og NS 8405.

Overlevering skal finne sted etter en besiktigelse, på bar mark, etter skriftlig forvarsel på 2 uker. Ved overtakelsen skal avtalepartene i fellesskap undertegne overleveringsprotokollen.

7.6 Dokumentasjon

Utbygger skal innen 3 måneder etter at anlegget er overlevert til kommunen oversende følgende dokumentasjon til kommunen:

- ferdigtegninger i A3-format 4 stk
- digitale data. SOSI-filer med temakoder 1 stk

Dokumentasjonen skal være i henhold til gjeldende håndbøker og standarder. Utbygger bærer alle kostnadene knyttet til dette arbeidet.

7.7 Ansvar etter overlevering

Utbygger forplikter seg til i en periode på 3 år etter at overlevering til kommunen har funnet sted, uten omkostninger for kommunen, å rette feil eller utbedre skader som skyldes feil utførelse av anlegget. Dette gjelder også erosjon med slammning av grøfter og kummer.

8. VANN, AVLØP OG RENOVASJON

8.1 Vann og avløpsanlegg

Utbygger er ansvarlig for planlegging, prosjektering, bygging og bekosting av alle tekniske anlegg som skal betjene bebyggelsen frem til kommunens (VAR-enheten) anviste tilkoblingspunkt på det offentlig V/A-nettet.

8.2 Standard

Planlegging, prosjektering og bygging skal skje i samsvar med bestemmelsene i kommunens VA-norm. Anleggene skal bygges i henhold til eventuell overordnet rammeplan/hovedplan for feltet og i henhold til detaljplaner for utførelsen. Rammeplan/hovedplan og detaljplaner skal godkjennes av kommunen før bygging starter.

8.3 Tidsrammer

Tidsrammer for bygging av vann- og avløpsanlegg fremgår av reguleringsplanens bestemmelser.

Vilkår for driftsklart vann- og avløpsanlegg:

- Alle deler av nettet er bygd
- Mindre feil/mangler/restarbeider som ikke har betydning for nettets funksjon og for miljø og sikkerhet kan aksepteres å bli utbedret/utført senere, men før anleggene overtas.
- Rapport fra tetthetsprøving og TV-inspeksjon av avløpsledninger og trykkprøving og desinfisering av vannledninger er godkjent.
- Vannledninger med dimensjon større eller lik 100 med mer er rensset med renseplugg, øvrige vannledninger er spylt. Rapport fra trykkprøving av og desinfeksjon av vannledninger er levert og godkjent.

Dokumentasjon sendes samlet til kommunen.

Anleggene ferdigstilles i samsvar med bestemmelsene i reguleringsplan. Det skal holdes egen ferdigbefaring. Utbygger/ansvarlig søker innkaller til ferdigbefaring. Eventuelle feil/mangler som noteres ved ferdigbefaringen skal utbedres innen en fastsatt frist og før anleggene overtas.

8.4 Vann og avløpsanlegg for offentlig overtagelse

I forbindelse med godkjenning av rammeplan/detaljplaner klargjøres hvilke anlegg som skal overtas av kommunen. De anlegg som defineres som hovedanlegg for vann- og avløp kan overtas av kommunen. VA-anlegg overtas vederlagsfritt.

Vilkår for overtagelse:

- Ferdigbefaring er holdt og alle feil/mangler/restarbeider som er notert ved driftsbefaring/ferdigbefaring er utbedret.
- Kommunens rettigheter til å ha ledningsanlegg liggende på privat eiendom er sikret ved at kommunens standarderklæring er underskrevet av alle hjemmelshavere til de respektive eiendommene og tinglyst.
- Det foreligger ferdigtegninger og data for registrering av ledningsanlegget til kommunens databaserte ledningskartverk.

8.5 Ansvar etter overlevering

Utbygger forplikter seg til i en periode på 3 år etter at overlevering til kommunen har funnet sted, uten omkostninger for kommunen, å rette feil eller utbedre skader som skyldes feil utførelse av anlegget.

8.6 Renovasjon

Utbygger må legge til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i henhold til renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune.

9. OPPRETTELSE AV SAMEIE/VELFORENING FOR DRIFT AV FELLESOMRÅDER, LEKEPLASSER MV

Kommunen skal ikke påføres kostnader med etablering eller drift av fellesområder, uteområder og lekeplasser.

Utbygger er ansvarlig for at det ved salg av boligene er etablert en passende organisasjonsform som for eksempel en/flere sameie, velforening evt borettslag. Beboerne vil gjennom en slik organisering eie og forvalte alle arealer som er satt av til fellesområder og lekeplasser. Utbygger sørger for å tinglyse pliktig medlemskap i sameiet/velforeningen på samtlige gnr/bnr eller eierseksjoner som er bebygd eller som kan bebygges.

Utbygger sørger for å innkreve et beløp fra fremtidig hjemmelshaver for hver boenhet som overdras første gang. Beløp pr. boenhet skal ikke være mindre enn kr. 4000,-. Beløpet skal gjøre det mulig å etablere drift/vedlikehold av slike arealer. Beløpet settes inn på konto i sameiets navn.

Beboerne er deretter ansvarlig for å dekke de årlige felles utgifter i så henseende med et årlig beløp.

Sameiet/velforeningen skal forestå drift og vedlikehold av tekniske og grønne anlegg som ikke overtas av kommunen.

Dette punktet gjelder ikke areal som avsettes til barnehage.

10. TILKNYTNINGSGEBYR

Det skal beregnes tilknytningsgebyr etter det til enhver tid gjeldende gebyrregulativ for vann og avløp, for bebyggelsen i området.

11. REFUSJON

Denne avtalen inneholder ingen begrensninger i utbyggers rett etter plan- og bygningslovens kap. IX til å kreve refusjon av sine investeringer hos andre i refusjonsberettigede tiltak for vei, erverv av veigrunn og vann- og avløp mv.


- 12. IKRAFTTREDELSE**
Denne avtalen trer i kraft når den er godkjent av Ullensaker Herredsstyre og undertegnet av begge part.
- 13. TINGLYSING**
Kommunen kan tinglyse avtalen på de gnr/bnr som fremgår av avtalens punkt 2.1.
Utbygger dekker kostnadene til tinglysing.
Utbygger skal når utbyggingen er avsluttet sende en skriftlig redegjørelse til kommunen hvor det fremgår at hans forpliktelser etter denne avtalen er oppfylt, og samtidig også påpeke eventuell manglende oppfølging fra kommunens side. Når partene er enige om at begge har oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen, skal kommunen sørge for at avtalen slettes fra grunnboken.
- 14. FORHOLDET TIL KONSESJON**
Denne avtalen innebærer ingen endringer i forhold til vilkårene for konsesjon etter lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.
- 15. KUNNGJØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN**
Forslag til utbyggingsavtale skal kunngjøres og legges ut til offentlig ettersyn. Vedtatt avtale kunngjøres. Utbygger dekker utgiftene til alle kunngjøringer.
- 16. OPPLYSNINGSPLIKT**
Utbygger plikter å opplyse alle kjøpere/leietakere/interessenter om utbyggingsavtalen, samt reguleringsplan med bestemmelser før avtale om kjøp/leie slutes.

Avtalen er undertegnet i 5 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og to til bruk ved tinglysing..

Jessheim, den

Ullensaker Dampsag & Høvleri Eiendom A/S
Org. nr. 916 993 315


Ullensaker kommune
Org. nr. 933 649 768



Signatur

Arne Bruknapp
rådmann

Rom Eiendom A/S
Org. nr. 980 374 505



Signatur

UTBYGGINGSAVTALE

1. PARTER

Mellom Tomteprosjektering Sør AS (senere kalt utbygger) NO 939 683 755 MVA
og
Songdalen kommune (senere kalt kommunen) NO 938 091 900 MVA

er det inngått følgende avtale om utbygging av området Blomsterenga.

2. GEOGRAFISK AVGRENSNING /AVGRENSNING I TID

- 2.1. Avtalen omfatter areal som avgrenset på vedlagte kart datert 17.07.09, jfr. billag 1.
- 2.2. Avtalen er gjeldende inntil egen overtakelsesavtale for området foreligger.

3. GRUNNERVERV

- 3.1. Det påligger utbygger selv å erverve nødvendig grunn og rettigheter både innenfor og utenfor utbyggingsområdet så langt dette er nødvendig for å gjennomføre utbyggingen og gjøre tomtene byggeklare.
- 3.2. Utbygger har ved underskrift av denne avtale bekreftet at utbygger disponerer nødvendig grunn og rettigheter for det arealet som skal bygges ut.

4. PLANLEGGING OG OPPARBEIDELSE

- 4.1. Utbygger er ansvarlig for nødvendig planlegging, prosjektering og byggeledelse.
- 4.2. Utbygger er ansvarlig for at arealene opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan / bebyggelsesplan, reguleringsbestemmelser, godkjente planer for tekniske anlegg, og eventuelle nødvendige anlegg. Slike planer skal forelegges fagetatene og være godkjent før arbeider i området igangsettes.
- 4.3. Fremføring av strøm (fordelingsnett og veibelysning), telefon og kabelanlegg skal utføres med jordkabler.
- 4.4. Utbygger plikter å tilrettelegge for moderne elektronisk kommunikasjon herunder å tilrettelegge for bredbånd ved at det anlegges trekkerør i kabelgrøft. Trekkerør og eventuelle andre fremføringsveier, skal inngå i den del av infrastrukturen som skal overtas vederlagsfritt av kommunen.
- 4.5. Utfylling ut over tomtegrense mot friområde/friluftsområde er ikke tillatt uten etter særskilt avtale med kommunen. Utbygger er ansvarlig for opprydding i friområde/friluftsområde under anleggsperioden slik at byggerester, stein etc. ikke er til fare eller sjenanse for boområdet.
- 4.6. Utbyggingen kan ikke igangsettes før følgende anlegg er utført/fra rekkefølgebestemmelsene i reguleringsbestemmelsene:
 - a) Nye boliger kan ikke tas i bruk før atkomstvei er opparbeidet og ført frem til angjeldende tomt.
 - b) Nye boliger kan ikke tas i bruk før lekeplassen innenfor området er opparbeidet i samsvar med kommunens krav til opparbeidelse og utstyr. Jfr. Skriv "lokale retningslinjer om ivaretagning av hensynet til barn og unge i arealplanleggingen", pkt. 8 "sandlekeplass".

- 4.7. For de anlegg som utbygger senere skal overføre til offentlig eie og vedlikehold kan utbygger tilbys inngåelse av egen avtale om anleggsbidrag.

I den utstrekning lov og forskrift om offentlig anskaffelse får anvendelse på de tiltak utbygger skal utføre ihht denne avtalen, skal utbygger anvende dette regelverket. Dersom kommunen blir erstatningsansvarlig overfor andre for brudd på anskaffelsesregelverket, skal utbygger holde kommunen skadesløs. Ved eventuell rettslig tvist eller klagesak for ESA har utbygger rett og plikt til å bistå kommunen.

5. FRAMDRIFT OG UTBYGGINGSTAKT

(Det benyttes entydig frist for ferdigstillelse av samtlige anlegg da dette har sammenheng med garantistillelsen. Derimot må kommunen i praksis vise fleksibilitet dersom for eksempel markedsutviklingen (reduert omsetning/salg) skulle tilsi at det er rimelig å kreve opprettholdelse av den opprinnelige fristen overfor utbygger. Ny frist skal da reforhandles og korrigeres både i avtale og garanti).

- 5.1. Lekearealer skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen senest innen 1. bolig kan tas i bruk og brukstillatelse på denne foreligger.
- 5.2. Tekniske anlegg (vei, vann, avløp etc.) skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen senest Innen 1. bolig kan tas i bruk og brukstillatelse på denne foreligger.

6. DISPONERING AV TOMTER/BOLIGER

- 6.1. Salgsmateriell med dekkende opplysninger om området og bebyggelsen utarbeides av utbygger.
- 6.2. Utbygger plikter å inngå skriftlig avtale med kjøpere av tomtene mht byggeplikt. Avtale om byggeplikt skal forplikte kjøper til å besørge tomtene bebygd etter reguleringsplanens forutsetning innen 2 år etter at tomten er skjøtet over til kjøper. Avtalen mellom utbygger og kjøper skal inneha bestemmelser om at dersom tomten ikke bebygges innen 2 år, og det ikke foreligger særlige grunner, anses dette som et mislighold av kontrakt og tomtosalg kan heves. Når tomtosalg heves kan utbygger selge tomten til ny kjøper. Bestemmelser om byggeplikt kan inntas i skjøteformularet

7. ØKONOMISKE BETINGELSER

- 7.1. Utbygger har det økonomiske ansvaret for gjennomføringen av avtalen.
- 7.2. Kommunen skal ha fortrinnsrett til å kjøpe 10 % av boligene/tomtene til markedspris.
- 7.3. Utbygger skal utarbeide oversikt der fordelingen fremgår. Oversikten skal godkjennes av kommunen innen området igangsettes.
- 7.4. Kommunen forplikter seg til å ta standpunkt til erverv/leie snarest og innen 6 uker etter at andel/fordeling er avklart og salgs/leiebetingelsene er oversendt kommunen.
- 7.5. Utbygger er selv ansvarlig for å kreve inn eventuell refusjon fra andre eiendommer for opparbeidelse av tekniske anlegg. Utbygger vil ikke fremme refusjonskrav overfor kommunens eiendommer.
- 7.6. Tilknytningsgebyr for vann og avløp betales etter de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer.
- 7.7. For å oppfylle kontraktsforpliktelse i reklamasjonstid stiller utbygger en sikkerhet som skal utgjøre 3% av anleggenes verdi for forhold som påberopes det første året etter overtakelsen, 2 % det andre året og 1 % det tredje året. Forpliktelsene innarbeides i overtakelsesavtalen.

- 7.8. Kommunen og utbygger kan inngå avtale om anleggsbidrag dersom dette gir kommunen momskompensasjon for investeringer eller kommunen kan føre inngående merverdiavgift på kostnadene til fradrag. Kommunen og utbygger forplikter seg i så fall til å inngå en egen tilleggsavtale.
- 7.9. Utbygger plikter å stille bankgaranti som sikkerhet for ferdigstillelse av anlegg (vei, vann, avløp, lekeplasser, og andre nødvendige anlegg) i feltet ihht. foreliggende avtale. Bankgaranti tilsvarende, verdi av tekniske anlegg, skal fremlegges og godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes.

(Beløpets størrelse må sees i sammenheng med omfanget av de tekniske anlegg - normalt tilstrebes et beløp tilsvarende 100% av kostnadene på det tidspunkt avtalen inngås. Bankgarantienvil på et senere tidspunkt og i samråd med fagetatene aksepteres redusert ihht. ferdigstillelse).

8. OVERTAKELSE AV GRUNN OG ANLEGG

- 8.1. Kommunen skal overta til full eiendom alle friområder og offentlige trafikkområder i utbyggingsområdet, unntatt g/s vei fra området i nordlig retning mot Blomstervegen. G/S vei kan overtas av kommunen når Blomstervegen eventuelt overtas som kommunal vei. Arealene skal overtas vederlagsfritt og frie for heftelser av enhver art. Kommunen utarbeider overtakelseskart som viser hvilke arealer og anlegg som kommunen skal eie, hvilke anlegg kommunen skal vedlikeholde. Arealene skal overtas med påstående anlegg og innretninger. De arealer som kommunen skal overta / eie ihht. til overtakelseskartet skal være sammenføyd til ett bruksnummer før overtakelsen. Eventuell deling og/eller sammenføring av arealer samt overskjøting skal bekostes av utbygger. Det tas forbehold om at overtakelseskartet kan endres tilsvarende eventuelle endringer i reguleringsplan/bebyggelsesplan og i planer for tekniske anlegg.
- 8.2. Dersom kommunen overtar tekniske anlegg som går over eiendom som ikke skal overtas av kommunen, skal utbygger sikre kommunen nødvendige rettigheter til ettersyn og vedlikehold. Utbygger er ansvarlig for at erklæringen blir tinglyst som heftelse på vedkommende eiendom, alt uten omkostninger for kommunen.
- 8.3. Utbygger skal besørge arealene etter punkt 8.1 overskjøtet til kommunen før kommunen overtar tekniske anlegg etter punkt 8.8. Tilsvarende gjelder mht. tinglysing av erklæringer etter punkt 8.2.
- 8.4. Dersom det gjennomføres utbygging i flere plan/volumeiendom og kommunen evt det offentlige skal stå som grunneier til arealer (overflaten), så skal det utarbeides en egen erklæring/avtale som sikrer eiers ansvarsfrihet for skader og vedlikehold. Utbygger skal besørge at avtale / erklæring tilnglyses på berørt / tilliggende eiendom/-er.
- 8.5. De anlegg som kommune skal overta eiendomsrett til og forestå framtidig vedlikehold av må være anlagt ihht. bestemmelsene i denne avtale. I tillegg må Songdalens kommunes VA-norm følges. Det gjøres spesielt oppmerksom på at alle vann- og spillvannsledninger skal tetthetsprøves etter NS 3550 og NS 3551. Prøveresultatet skal tilfredsstillende tetthetskravene etter NS 3420. Vannledninger skal renses og desinfiseres med klor. Alle spillvanns- og overvannsledninger skal TV-kontrolleres.
- 8.6. Utbygger skal besørge innmåling på åpen grøft av alle vann-, avløp- og overvannsledninger (med bend, kummer og sluker etc) ferdig asfaltert vei, lysmaster, kabelskap/trafo og jordkabler for veilys, el-forsyning, telefon, kabel-TV, fjernvarme og lignende, samt forestå innmåling av sikringsgjerder i terreng. Innmålingen kan enten utføres av ingeniørvesenet / oppmålingsvesenet for utbyggers regning, eller av annen part som er godkjent for slik innmåling. Krav til innmåling og dataleveranser skal følge gjeldene standard for geografiske data (SOSI format med koding etter gjeldende SOSI- og FKB-standard, Norm for plassering og beliggenhetskontroll av Kvalitetssikring av

- VA-anlegg/utførelse). For veilysanlegg som skal overtas til kommunalt vedlikehold, skal utbygger i tillegg til innmåling og besørge bestykning og nødvendig registrering i NetBas.
- 8.7. Når de anlegg kommunen skal bli eier av og foreta framtidig vedlikehold av er ferdig opparbeidet skal det holdes ferdigbefaring. Utbygger er forpliktet til umiddelbart etter befaringen å foreta utbedring av eventuelle feil og mangler. Dersom utbygger ikke umiddelbart etter ferdigbefaringen utfører de plikter som følger av første ledd, kan kommunen besørge arbeidene utført for utbyggers regning.
 - 8.8. Først når eventuelle feil eller mangler er utbedret og anleggene er godkjent av kommunen, og innmåling utført og godkjent av kommunen, og utbyggers plikter etter pkt 8.3 er oppfylt, overtar kommunen anleggene til eiendom og framtidig vedlikehold.
 - 8.9. Vedlikehold av de anlegg som kommunen skal overta må besørges og bekostes av utbygger inntil kommunen har overtatt anleggene ihht. pkt 8.5 foran.
 - 8.10. Utbygger er ansvarlig for vedlikehold og sikkerhetskontroll av lekeutstyr som omfattes av leketøysforskriftene (Forskrift om sikkerhet for lekeutstyr av 19.07.96) inntil anleggene er overtatt av kommunen.
 - 8.11. Lekearealer skal vedlikeholdes av beboerne i fellesskap gjennom velforening etter at disse er godkjent av kommunen. De plikter som påligger beboerne i denne forbindelse skal inntas i skjøtene.

9. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

- 9.1. Utbygger er ansvarlig for å tilrettelegge for oppretting av velforening med medlemskap i Norges Velforbund. Velforeningen kan ha lekeplassutstyr som omfattes av lekeplassforskriften på kommunale lekeplasser. Velforeningen inngår da driftsavtale med kommunen om plassering og vedlikehold av lekeplassutstyr.
- 9.2. Utbygger er ansvarlig for nødvendig prosjekt- og byggeledelse. Kommunens samarbeidsgruppe skal holdes orientert om arbeidet.
- 9.3. Utbygger skal gjøre alle tomtekjøpere/-festere kjent med utbyggingsavtalen og bilag til denne (herunder overtakelseskart) samt reguleringsplan med bestemmelser.
- 9.4. Utbygger kan ikke overføre sine rettigheter og plikter helt eller delvis til andre utbyggere uten kommunens samtykke.
- 9.5. Kommunen skal godkjenne skjøteformular / festebrev m.t.p. sikring av rettigheter (ledninger etc.).
- 9.6. Enhver tvist mellom partene i anledning denne avtalen avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer. Formannen skal være embedsdommer og oppnevnes av sorenskriveren i Kristiansand Tingrett. Formannen oppnevner de øvrige medlemmer.
- 9.7. Denne avtale kan tinglyses som heftelse på de eiendommer som inngår i utbyggingsområdet. Den som krever tinglysing dekker omkostningene.

(Dersom utbygger krever tinglysing og avtaleområdet omfatter kommunal eiendom må kjøpesum forgrunneiendom være innbetalt jfr. kommuneloven)

10.BILAG

Til utbyggingsavtalen ligger det ved følgende bilag;

Bilag 1 Kartutsnitt

Bilag 2 Grunneiers tiltredelseserklæring

Bilag 3 Fremdriftsplan (utgår)

Bilag 4 Standard bankgarantitekst

Bilag 5 Standard kommunale rettigheter

Bilag 6 Standard overtakelsesavtale

Bilag 7 Foreløpig overtakelseskart

11.UNDESKRIFTER

Songdalen, den 20__

For Songdalen kommune

For utbygger

.....

.....

Teknisk sjef

Utbygger

.....

.....

Som grunneier i utbyggingsområdet tiltrer jeg som bindende for meg denne avtalens bestemmelser om kommunens vederlagsfrie overtakelse av arealer og anlegg, samtidig som jeg forplikter meg til å medvirke til at nødvendig fradeling mv. og overskjøting til kommunen ihht. denne avtales bestemmelser kan foretas. På samme måte tiltrer jeg voldgiftsbestemmelsen i punkt 9.6. Eventuelle krav jeg måtte ha mot utbygger eller andre fritar meg ikke for plikten til rettidig overskjøting til kommunen.

.....
Personnr.
Grunneier gnr bnr

.....
Personnr.
Grunneier gnr bnr

.....
Personnr.
Grunneier gnr bnr

.....
Personnr.
Grunneier gnr bnr

STANDARD BANKGARANTIFORMULERING I UTBYGGINGS SAKER I SONGDALEN KOMMUNE.

(Songdalen kommune søker å forplikte alle aktører på en likeverdig måte og samtidig skape forutsigbare rammer for aktørene. Kommunen skal sikre at påbegynt arbeid kan slutføres ihht. godkjente planer.)

For
"utbygger"
(hoveddebitor)

stiler vi (banken) herved selvskyldnergaranti overfor
Songdalen kommune
Teknisk enhet
Postboks 63
4685 Nødeland
(benefisiant)

for et beløp inntil NOK xx xxx xxx,- (kronerxxx 00/100)

som sikkerhet for riktig oppfyllelse av forpliktelser i henhold til utbyggingsavtale datert xx.xx.xx, vedrørende "områdenavn".

Vi forplikter oss til på første, skriftlige forlangende fra benefisianten å utbetale inntil ovennevnte garantibeløp til tross for eventuelle innsigelser fra hoveddebitor. Kravet om utbetaling skal inneholde erklæring om at hoveddebitor ikke har oppfylt sine forpliktelser i henhold til ovennevnte avtale.

Denne garanti er gyldig til den xx.xx.xx. og senest på nevnte dato kl xx:00 må eventuelle krav være "banken" i hende.

Garantien kan ikke transporteres uten garantistens skriftlige samtykke.

Så snart vårt ansvar i følge garantien er opphørt, bes dette garantidokument returneres til "banken".

Sted, dato

for "banken"

- 1 Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å foreta mindre reguleringer i tomtegrense samt rett til å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inne på tomten. Dette gjelder også ved eventuell senere utvidelse av vei til regulert bredde.
- 2 Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde avløp- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som volder ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.
- 3 Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.
- 4 Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.
- 5 Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.
- 6 Tomten er pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte.
- 7 Antenner av større dimensjoner samt parabolantenner tillates ikke oppført uten godkjenning.
- 8 For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.
- 9 Eier av eiendommen er til enhver tid pliktig til å være medlem av områdets velforening.
- 10 For denne tomten gjelder dessuten følgende:
*
- 11 Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

OVERTAKELSESAVTALE FOR FOR “OMRÅDE, FELT” (ref. utb.avt)

Mellom utbygger ”utbygger”
og Songdalen kommune

O.nr.
O.nr.

er det inngått avtale om overtakelse av de tekniske anlegg og overføring av veigrunn m.v. iht. utbyggingsavtale for “...”, datert

Overtakelse av teknisk anlegg

Songdalen kommune overtar de tekniske anlegg (vei, vann og avløp) til offentlig vedlikehold og eiendom slik de er anlagt og inntegnet på overtakelseskart datert Kartet angir de anlegg som overtas med følgende markeringer (farger):

Svart stiplede strek: Vannledninger, spillvannsledninger og overvannsledninger med tilhørende kummer og sluk.
Grå farge: Trafikkformål, adkomstveier med sнопlass og gatebelysning, herunder fundament, armaturer og kabler mm.

Overtakelse av grunn

Songdalen kommune overtar restarealer (veigrunn, friområder, etc.) slik de er inntegnet på overtakelseskart datert

Kartet angir de arealer som overtas med følgende markeringer (farger):

Grå farge: Trafikkformål veigrunn inkl. gang- og sykkelvei, fortau, gjesteparkeringsplasser, annen veigrunn
Mørk grønn farge: Areal for lekeplass uten vedlikeholdsplikt for kommunen. Lekeplassen skal vedlikeholdes av beboerne i byggefeltet.
Lys grønn farge: Friområde uten vedlikeholdsplikt for kommunen.
Rosa farge: Spesialområde, trafo

Arealer regulert til trafikkformål skal være sammenføyd til et bruksnummer. Arealer regulert til friområder skal være sammenføyd til et bruksnummer.

Arealene skal overskjøtes til Songdalen kommune vederlagsfritt i tinglyst stand, uten heftelser og til fri disposisjon. Overskjøtingen skal skje snarest, dog senest innen 3 uker etter inngåelse av denne avtale.

Dersom de nevnte arealer ikke er overskjøtet Songdalen kommune innen 6 -seks- mnd vil kommunen kunne tvangsgjennomføre overskjøtingen for utbyggers regning. Utbygger og berørte grunneiere aksepterer med sin underskrift dette dokument som tvangsgrunnlag for eventuell tvangsgjennomføring av ovennevnte pkt. iht. Tvangsfullbyrdslovens bestemmelser.

Private anlegg og arealer

Brun farge: Fellesområder, privat vei med privat vedlikehold overtas ikke av kommunen
Gul farge: Byggeformål, boliger forutsettes i privat eie.

Kommunale rettigheter på privat grunn

Lilla farge : Frisiktareal. Råderettsbegrensning; Maks høyde for mur, beplantning o.l er 50 cm.

Videre gjelder følgende betingelser:

Veiene overtas der de er anlagt med rett til å ha dem liggende der selv om de måtte gå inn på private tomter. Dersom de går inn på private tomter er utbygger ansvarlig for å erverve nødvendig grunn. Kommunen er uten ansvar for de tilfeller hvor veiene er lagt anderledes enn reguleringen tilsier.

Utbygger er ansvarlig for at kommunale rettigheter og private servetutter er tinglyst på de angjeldende private eiendommer.

Utbygger er ansvarlig for at tomteeiere /festere blir gjort kjent med denne avtalen og tilhørende kart.

Songdalen den

Songdalen den
For Songdalen kommune

.....
Utbygger

.....
Teknisk sjef

Utformes av Teknisk enhet.



Fargehenvisninger stemmer ikke med bilag 6

Overtakelse tekniske anlegg

Gul: Trafikkformål, adkomstveger med sнопlass og gatebelysning, herunder fundament, armaturer og kabler med mer.

Svart striplet strek: Vannledninger, spillvannsledninger og overvannsledninger med tilhørende kummer og sluk.

Overtakelse grunn

Grønn: Areal for lekeplass uten vedlikeholdsplikt for kommunen. Lekeplassen skal vedlikeholdes av beboerne i byggefeltet.

Grønn: Friområde uten vedlikeholdsplikt for kommunen

Blå: Privat felles avkjørsel uten vedlikeholdsplikt for kommunen. Avkjørsler skal vedlikeholdes av beboerne som har avkjørsel til denne.

Private anlegg og arealer

Rosa: Fremtidig gang- og sykkelveg overtas ikke av kommunen.

Utformes av Teknisk enhet.

UTBYGGINGSAVTALE

1. PARTER

Mellom Linddalsplatået AS – (senere kalt utbygger) NO 994 801 422 MVA
og
Risør kommune (senere kalt kommunen) NO 964 977 402 MVA

er det inngått følgende avtale om utbygging av boligområdet Linddalen (regulert område)
m.m.

2. GEOGRAFISK AVGRENSNING /AVGRENSNING I TID

- 2.1. Avtalen omfatter utbygging av boligområde Linddalen i henhold til egengodkjent reguleringsplan (dat. 06.09.11) med reguleringsbestemmelser (sist dat 07.09.11), og med avgrensning i samsvar med planens reguleringsgrense .
- 2.2. Avtalen er gjeldende inntil egen overtakelsesavtale for området foreligger.

3. GRUNNERVERV

- 3.1. All grunn i planområdet er pr. dato i kommunens eie.
For å gjennomføre utbyggingen skal utbygger erverve avsatt grunn til samtlige byggeområder (unntatt annet veiareal 1,5 m fra regulert vei) i gjeldende reguleringsplan. Videre skal utbygger svare et bidrag til kommunen for arealer som avsettes til veier, friområder, hovedledningsanlegg og for friluftsområder innenfor reguleringsplanens grense – jfr. pkt. 7.4.
- 3.2. Risør kommune fraskriver seg ethvert ansvar for arealenes beskaffenhet.
Utbygger er oppfordret til å gjøre nødvendige grunnundersøkelser innen denne avtale underskrives.

4. PLANLEGGING OG OPPARBEIDELSE

- 4.1. For utbygging av området Linddalen (område mellom Linddalsveien og Kranveien) gjelder reguleringsplan (dat. 06.09.11) og bestemmelser (sist dat.07.09.11). Plan med bestemmelser er godkjent av Risør bystyre i møte 29.09.11 – sak 55/11.

Avtalen omfatter utbygging av området og tiltak som inngår i egengodkjent reguleringsplan så som:

- Kjøreveier (V1-V3), gangveier(G1-G3), fortau i tilknytting til kjøreveier (VF1-VF3), annet veiareal - 1,5 m på hver side av kjørevei.

- Parkeringsplasser – område P1 til P8
- Hovedledninger/teknisk anlegg – vann, kloakk, overvann
- Overflateavrenning - overvannssystemer
- Lekeareal (UL1 – UL2), grøntstruktur, LNf-områder m.m. i samsvar med plan/bestemmelser
- Områder for konsentrert småhusbebyggelse (BK 1 til BK 5)
- Områder for frittliggende småhusbebyggelse (BF 1 til BK 7)

I tillegg kommer nødvendig sikring omlegging av kommunens eksisterende ledningsnett (vann, overvann/kloakk) mellom Kranveien og Lindalsveien jfr. kommunens ledningskart for område. Utbygger utarbeider planer, bekoster og gjennomfører tiltaket etter nærmere godkjenning av kommune.

4.2. Utbygger er ansvarlig for nødvendig planlegging, prosjektering, utføring og byggeledelse.

Typisk tverrprofil for veier skal være:

- Kjørevei u. fortau - 5,0 m veibredde pluss 1,5 m areal på hver side (annet veiareal, herunder grøft 0,5 m). Kurveutvidelse jfr. plan
- Kjørevei u. fortau - 3,5 m veibredde pluss 1,5 m areal på hver side (annet veiareal, herunder grøft 0,5 m).
- Kjørevei m. fortau - 5,0 m veibredde, pluss 2,0 m fortau, pluss 1,5 m areal på hver side (annet veiareal, herunder grøft 0,5 m).
Kurveutvidelse jfr. plan
- Gangveg/gangareal - 3,0 m veibredde pluss annet veiareal, herunder 0,5 m grøft på hver side.

Lekearealer bygges i samsvar med reg. plan og etter detaljplan godkjent av kommunen.

Tekniske anlegg (vann, kloakk, overvann) planlegges og bygges i henhold til kommunens VA-norm og etter detaljplaner godkjent av kommunen – kfr. også avtalens pkt. 8.3.

4.3. Utbygger er ansvarlig for at arealene opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, tomtedelingsplan jfr. reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.1, planer for tekniske anlegg, utomhusplan og eventuelle nødvendige anlegg. Slike planer skal forelegges kommunen og være godkjent før arbeider i området igangsettes. Før utbyggingen igangsettes skal utforming av avkjørsel til fylkesveg 8 være godkjent av Statens vegvesen

4.4. Fremføring av strøm (fordelingsnett og veibelysning), telefon og kabelanlegg skal utføres med jordkabler

4.5. Utbygger plikter å tilrettelegge for moderne elektronisk kommunikasjon herunder å tilrettelegge for bredbånd ved at det anlegges trekkerør i kabelgrøft. Trekkerør og eventuelle andre fremføringsveier, skal inngå i den del av infrastrukturen som skal overtas vederlagsfritt av kommunen. Utbygger plikter å inngå skriftlig avtale med netteier og/eller operatør for høyhastighetskommunikasjon. Avtalen skal forplikte netteier og/eller operatør til å etablere et nett som sikrer åpenhet og nøyaktighet, herunder bl.a:

- forby enhver form for diskriminering av tjenesteleverandører, netteiere eller operatører
- stille krav om åpent og veldefinert teknologisk og merkantilt grensesnitt for tilgang
- å imøtekomme enhver rimelig anmodning om å inngå eller endre avtale om tilgang til nettet, om samtrafikk, samlokalisering eller annen utnyttelse av infrastruktur. Vilkår for tilgang skal være objektive og rimelige og ikke diskriminerende, bygge på saklige kriterier og være offentlig tilgjengelige
- stille krav om at tilgang for sluttkunde skal skje på objektive, transparente og ikke diskriminerende vilkår.

Avtale om bruk knyttet til trekkerør eller andre fremføringsveier for høyhastighetskommunikasjon skal godkjennes av kommunen. Kommunen kan kreve at avtalen skal tinglyses. Tilkoblingen til høyhastighetsnettet for den enkelte husstand skal være frivillig.

- 4.6. Det skal legges til rette for vannboren varme i alle nybygg for å muliggjøre bruk av alternative fornybare energikilder.
Ved prosjektering og utføring av byggverk skal det gjøres livsløpsvurdering der det stilles krav til miljøvennelig materialbruk, bruk av fornybar energi, energieffektive bygg.
- 4.7. Tiltak for sikring og vern av varig vegetasjon i grøntkorridorer, i friområder, lekeplasser etc. skal fremgå av utomhusplan. Stup og rasfarlige områder må sikres under opparbeidelsen av området. Sikringsplan og utomhusplan skal godkjennes av enhet for plan og byggesak før arbeidene igangsettes.
- 4.8. Utfylling ut over tomtegrense mot friområde/friluftsområde er ikke tillatt uten etter særskilt avtale med kommunen. Utbygger er ansvarlig for opprydding i friområde/friluftsområde under anleggsperioden slik at byggerester, stein etc. ikke er til fare eller sjenanse for boområdet.
- 4.9. For de anlegg som utbygger senere skal overføre til offentlig eie og vedlikehold kan utbygger tilbys inngåelse av egen avtale om anleggsbidrag. Denne fremgår som vedlegg xx til avtalen.

I den utstrekning lov og forskrift om offentlig anskaffelse får anvendelse på de tiltak utbygger skal utføre ihht denne avtalen, skal utbygger anvende dette regelverket. Dersom kommunen blir erstatningsansvarlig overfor andre for brudd på anskaffelsesregelverket, skal utbygger holde kommunen skadesløs. Ved eventuell rettslig tvist eller klagesak for ESA har utbygger rett og plikt til å bistå kommunen.

5. **FRAMDRIFT OG UTBYGGINGSTAKT**

(Det benyttes entydig frist for ferdigstilling av samtlige anlegg da dette har sammenheng med garantistillelsen. Derimot må kommunen i praksis vise fleksibilitet dersom for eksempel markedsutviklingen (reduert omsetning/salg) skulle tilsa at det er rimelig å kreve opprettholdelse av den opprinnelige fristen overfor utbygger. Ny frist skal da reforhandles og korrigeres både i avtale og garanti).

- 5.1. Lekearealer skal være opparbeidet med sandlekeplass og huskestativ før første bolig i tilhørende området tas i bruk – kfr. reguleringsbestemmelsene § 8.1.

- 5.2. Tekniske anlegg (vei, gangvei, vann, avløp etc.) skal være ferdig opparbeidet av utbygger og godkjent av kommunen parallelt med utbygging av byggeområdene. Dog senest i løpet av 2016
- 5.3. Utbygger skal utarbeide framdriftsplan som følger avtalen som eget bilag. Av framdriftsplanen skal det fremgå opparbeidelse av tekniske anlegg, opparbeidelse friområder, annonsering av tomter/boliger og når tomene forventes byggeklare.
- 5.4. Utbyggingen skal gjennomføres på en slik måte at det alltid er ledige eneboligtomter (utsprengt tomt med vva og "råbygg – ikke innredet) for salg til selvbyggere. Videre skal det til enhver tid være ferdige boliger for salg (småhus, leiligheter m.m.) Utbygger skal innrapportere 1 -gang per år (innen 1/4) til kommunen i.h.h.t. framdriftsplan. Endringene i framdrift skal godkjennes av kommunen.

6. DISPONERING AV TOMTER/BOLIGER

- 6.1. Salgsmateriell med dekkende opplysninger om området og bebyggelsen utarbeides av utbygger.
- 6.2. Utbygger plikter å inngå skriftlig avtale med kjøpere av tomtene mht byggeplikt. Avtale om byggeplikt skal forplikte kjøper til å besørge tomtene bebygd etter reguleringsplanens forutsetning innen 3 år etter at tomten er skjøtet over til kjøper. Avtalen mellom utbygger og kjøper skal inneha bestemmelser om at dersom tomten ikke bebygges innen 3 år, og det ikke foreligger særlige grunner, anses dette som et mislighold av kontrakt og tomtsalg skal heves. Når tomtsalg heves skal utbygger selge tomten til ny kjøper. Bestemmelser om byggeplikt skal inntas i skjøteformularet

7. ØKONOMISKE BETINGELSER

- 7.1. Utbygger har det økonomiske ansvaret for gjennomføringen av avtalen.
- 7.2. Kommunen skal ha fortrinnsrett til å kjøpe 10% av boligene/tomtene bl.a. til vanskeligstilte. Ervervet skal gjennomføres til markedspris. Kommunen forplikter seg til å ta standpunkt til erverv snarest mulig og senest innen salgstart for tomteområdet (eneboligtomter) og for hvert leilighetsprosjekt.
- 7.3. Utbygger kjøper byggeområdene (BF1-BF7 og BK1-BK6) av kommunen. For tomtene i byggeområdene betales:
- Byggeområde BF1 til BF7 - kr. 40 000,- pr. tomt
 - Byggeområde BK1 til BK6 - kr. 25 000,- pr. bygningsenhet/leilighet
- Kjøpesummen forfaller til betaling etter hvert som tomtene/bygningsenhetene/leilighetene selges. Dog slik at 50 % av tomtene i byggeområdet i BF1 til BF7 skal være betalt senest innen 2016. Tilsvarende gjelder for bygningsenheter/leiligheter i områdene BK1 til BK6. Arealet/tomtene overskjøtes utbygger/tomtekjøper etter hvert som kjøpesummen betales til kommunen.

7.4. Utbygger betaler bidrag til kommunen for grunn som i planen er avsatt og medgår til veianlegg, tekniske anlegg, friområder/lekeplasser, friluftsområde og fellesanlegg.

Arealet

utgjør 32 320 m². Bidraget er satt til kr. 10,- m². Bidrag forfaller til betaling etter følgende betalingsplan:

- 1/3 part når det er solgt 10 tomter/bygningsenheter/leiligheter.
- 1/3 part når det er solgt ytterligere 10 tomter/bygningsenheter/leiligheter og
- 1/3 part når det i sum er solgt 40 tomter/bygningsenheter/leiligheter

7.5. Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales etter de til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer.

7.6. For å oppfylle kontraktsforpliktelser i reklamasjonstid stiller utbygger en sikkerhet som skal utgjøre 3% av anleggenes verdi for forhold som påberopes det første året etter overtakelsen, 2 % det andre året og 1 % det tredje året. Forpliktelsene innarbeides i overtakelsesavtalen.

7.7. Kommunen og utbygger kan inngå avtale om anleggsbidrag dersom dette gir kommunen momskompensasjon for investeringer eller kommunen kan føre inngående merverdiavgift på kostnadene til fradrag. Kommunen og utbygger forplikter seg i så fall til å inngå en egen tilleggsavtale. Jfr vedlegg

7.8 Utbygger plikter å stille bankgaranti som sikkerhet for ferdigstillelse av anlegg (vei, vann, avløp, lekeplasser, og andre nødvendige anlegg) i feltet i.h.h.t. de nevnte frister i foreliggende avtale. Bankgaranti tilsvarende kr. 6 400 000,- skal fremlegges og godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes.

(Beløpets størrelse må sees i sammenheng med omfanget av de tekniske anlegg - normalt tilstrebes et beløp tilsvarende 80 % av kostnadene på det tidspunkt avtalen inngås. Bankgarantien vil på et senere tidspunkt og i samråd med kommunen aksepteres redusert ihht. ferdigstillelse).

8. OVERTAKELSE AV GRUNN OG ANLEGG

8.1. Grøntstruktur, friluftsområder, lekeområder, offentlige trafikkområder med unntak av parkeringsareal (P1-P8), offentlig tekniske anlegg m.m. jfr. reguleringsplan blir i kommunens eie.

8.2. Dersom kommunen overtar tekniske anlegg som går over eiendom som ikke skal overtas av kommunen, skal utbygger sikre kommunen nødvendige rettigheter til ettersyn og vedlikehold. Utbygger er ansvarlig for at erklæringen blir tinglyst som heftelse på vedkommende eiendom, alt uten omkostninger for kommunen.

8.3. De anlegg som kommunen skal overta eiendomsrett til og forestå framtidig vedlikehold av må være anlagt i.h.h.t. bestemmelsene i denne avtale. I tillegg må Risør kommunes VA-norm følges. Det gjøres spesielt oppmerksom på at alle vann- og spillvannsledninger skal tetthetsprøves etter NS 3550 og NS 3551. Prøveresultatet skal tilfredsstillende tetthetskravene etter NS 3420. Vannledninger skal renses og desinfiseres med klor. Alle spillvanns- og overvannsledninger skal TV-kontrolleres.

8.4. Utbygger skal besørge innmåling på åpen grøft av alle vann-, kloakk- og

overvannsledninger (med bend, kummer og sluker etc) ferdig asfaltert vei, lysmaster, kabelskap/trafo og jordkabler for veilys (led-lys), el-forsyning, telefon, kabel-TV, fjernvarme og lignende, samt forestå innmåling av sikringsgjerder i terreng. Innmålingen kan enten utføres av oppmålingsvesenet for utbyggers regning, eller av annen part som er godkjent for slik innmåling. Krav til innmåling og dataleveranser skal følge gjeldene standard for geografiske data (SOSI format med koding etter gjeldende SOSI- og FKB-standard. Norm for plassering og beliggenhetskontroll av Kvalitetssikring av VA-anlegg/utførelse). For veilysanlegg (led-lys) som skal overtas til kommunalt vedlikehold, skal utbygger i tillegg til innmåling og besørge bestykning og nødvendig registrering i NetBas.

- 8.5. Når de anlegg kommunen skal bli eier av og foreta framtidig vedlikehold av er ferdig opparbeidet skal det holdes ferdigbefaring. Utbygger er forpliktet til umiddelbart etter befaringen å foreta utbedring av eventuelle feil og mangler. Dersom utbygger ikke umiddelbart etter ferdigbefaringen utfører de plikter som følger av første ledd, kan kommunen besørge arbeidene utført for utbyggers regning.
- 8.6. Først når eventuelle feil eller mangler er utbedret og anleggene er godkjent av kommunen, og innmåling utført og godkjent av kommunen, og utbyggers plikter etter pkt 8.3 er oppfylt, overtar kommunen anleggene til eiendom og framtidig vedlikehold.
- 8.7. Vedlikehold av de anlegg som kommunen skal overta må besørges og bekostes av utbygger inntil kommunen har overtatt anleggene i.h.h.t. pkt 8.5 foran.
- 8.8. Utbygger er ansvarlig for vedlikehold og sikkerhetskontroll av lekeutstyr som omfattes av leketøysforskriftene (Forskrift om sikkerhet for lekeutstyr av 19.07.96) inntil anleggene er overtatt av kommunen.
- 8.9. Lekeplass UL1 og UL2 vedlikeholdes av kommunen.
Parkeringsplasser (P1-P8) vedlikeholdes av beboerne i fellesskap gjennom velforening etter at disse er godkjent av kommunen. De plikter som påligger beboerne i denne forbindelse skal inntas i skjøtene.

9. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

- 9.1. Utbygger er ansvarlig for å opprette velforening. Velforeningen skal være etablert før kommunen overtar de tekniske anlegg og ha medlemskap i Norges velforbund. Velforeningen kan ha lekeplassutstyr som omfattes av lekeplassforskriften på kommunale lekeplasser. Velforeningen inngår da driftsavtale med kommunen om plassering og vedlikehold av lekeplassutstyr.
- 9.2. Utbygger er ansvarlig for nødvendig prosjekt- og byggeledelse. Kommunens representant skal holdes orientert om arbeidet.
- 9.3. Utbygger forplikter seg til at det i anbudsprossessene i utbyggingen stilles krav om at de ansatte ikke skal ha dårligere vilkår enn vilkårene som er fastsatt i tariffavtale for tilsvarende arbeid innenfor den aktuelle bransje.
- 9.4. Utbygger skal gjøre alle kjøpere kjent med utbyggingsavtalen og bilag til denne

(herunder overtakelseskart) samt reguleringsplan med bestemmelser.

- 9.5. Utbygger kan ikke overføre sine rettigheter og plikter helt eller delvis til andre utbyggere uten kommunens samtykke.
- 9.6. Kommunen skal godkjenne skjøteformular m.t.p. sikring av rettigheter (ledning etc.) og byggeplikt.
- 9.7. Enhver tvist mellom partene i anledning denne avtalen avgjøres ved voldgift etter voldgiftslovens bestemmelser. Den rettskrets utbyggingsområdet ligger i vedtas som verneeting.
- 9.8. Denne avtale kan tinglyses som heftelse på de eiendommer som inngår i utbyggingsområdet. Den som krever tinglysing dekker omkostningene.

(Dersom utbygger krever tinglysing og avtaleområdet omfatter kommunal eiendom må kjøpesum for grunneiendom være innbetalt jfr. kommuneloven)

10. Bilag

Til utbyggingsavtalen ligger det ved følgende bilag;

- Reguleringsplan dat 06.09.11 og reguleringsbestemmelser dat. 07.09.11
- Ledningskart som viser eksisterende kommunale vann og kloakk/overvannsledninger i det regulerte område (mellom Kranveien og Linddalsveien).

11. Underskrifter

Risør, den 03.11.2011


For Risør kommune



 Ordfører



For utbygger



 Utbygger



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Postboks 5003
NO-1432 Ås
67 23 00 00
www.nmbu.no