



KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

VA-anlegg i pbl Finansiering Tilknytningsplikt

Knut F Rasmussen

Oslo november 2012

Finansiering av VA-anlegg

- Kommunalt opparbeidede anlegg
 - vann og kloakkavgift
- I plan- og bygningsloven:
 - Lovbestemt refusjon
 - Utbyggingsavtaler

Refusjon – for opparbeidingspliktige anlegg

- Pbl § 18-1: Opparbeidingsplikt for vei, samt vannledninger opp til 150 mm og avløpsledninger opp til 305 mm
- Kvalitetskrav stilles av kommunen
- Bakgrunn:
 - bygg må ha forsvarlige løsninger
 - Kommunen kan ikke fremføre anlegg hver gang noen bygger
 - private byggherrer får plikt til å opparbeide
 - kommunen overtar anlegget, som da inngår i det kommunale

Hva er refusjon

- Dekning av kostnadene for opparbeiding av infrastruktur
- Skal fordele kostnadene på de som tjener på opparbeidingen – De som ved en senere anledning ville hatt samme plikt
- Knyttet til tiltak som kan kreves opparbeidet – samsvar mellom opparbeidingsplikten og det som kan inngå i refusjon

PBL
§ 18-1

PBL
§ 18-2

Refusjon for:

- Offentlige anlegg – Vei og hovedavløps- og hovedvannledning
- Også private fellesanlegg mv.
- Opparbeidelse, omlegging eller utvidelse av anlegg

- Samtlige utgifter som har vært nødvendige

PBL
§ 18-3

PBL
§ 18-5

Refusjonspliktig areal. Fordelingsfaktorene

- Hvem betaler?
- Eier/fester av ubebygd areal som blir byggeklart
- Fordeles med en halvpart på faktorene tomteareal og tillatt utnyttning
- Refusjonsbeløpet er begrenset til verdiøkning

PBL
§ 18-6

PBL
§ 18-7

Saksbehandling og saksgang

PBL
§ 18-8

- Den som anlegger utarbeider planer og kostnadsoverslag, som sendes til berørte for uttalelse
 - Deretter sendes saken til kommunen, som fatter midlertidig vedtak
 - Anlegget kan påbegynnes
 - Etter ferdigstillelse av anlegg sendes sluttavregning til kommunen
 - Kommunen fatter endelig vedtak
- Krav til dokumentasjon er detaljert regulert i byggesaksforskriften kap. 19

Maks dimensjoner i pbl

- Plan- og bygningsloven § 18-1: Privates plikt til å opparbeide
 - Vannledninger opp til 105 med mer
 - Avløpsledninger opp til 305 med mer
- Begrunnelsen:
 - Plikten til å opparbeide er absolutt
 - Begrenset til "normalbehov" for vanlig bygg
 - Større ledninger kan det ikke være en absolutt plikt å opparbeide, eller å betale refusjon for
- Dekker fortsatt en stor andel anlegg (?)

Hva er en utbyggingsavtale

- Privat finansiering av offentlig infrastruktur som er basert på at den private avtaler å betale
- Kan gjelde større anlegg enn det som pålegges etter pbl § 18-1
- Avtale innebærer frivillighet – kan ikke pålegges.

Juridisk utgangspunkt

- Ved behandling av privat forslag til plan. Kommunen avgjør regulering. Politisk skjønn - berettiget forventning om avklaring av infrastruktur.
- Ved byggetillatelse: Lovbundet skjønn: kun lovhjemlede forutsetninger (vilkår og avslagsgrunner). Opparbeiding, refusjon mv akseptabelt.
- Dog: Avtale om oppfyllelsen av rekkefølgekrav
- Utgangspunktene er de samme selv om avtalene er lovregulert. Reglene begrenser innholdet i avtalene.

PBL
§ 12-3

Innholdet i avtalene - § 17-3

- Presisering av plan
- Boligsosiale forhold
- Besørge eller bekoste tiltak
- Forskuttering

- I tillegg kommer alminnelige kontraktpunkter om fremdrift, endringer i forutsetninger, reforhandling, bortfall osv.

Bidrag til infrastruktur

– § 17-3 tredje ledd

- "Besørge" eller "helt eller delvis bekoste" tiltak
- Hvor langt kan avtalen gå? Tiltaket skal være "nødvendig":
 - Retter seg mot krav i *plan* (forholdet kan og er krevet i plan) og
 - Forutsetninger for *tiltaket* (forholdet har sammenheng med tiltaket)
 - Eksisterende behov (KRD 10/647)

Forholdsmessighet

- Tiltakets påvirkning på omgivelsene
- Tiltakets størrelse
- "Gjennomsnittsbetraktninger"
- Verken:
 - alt det området generelt trenger eller
 - kun det som tjener tiltaket
- Ikke forholdsmessig i forhold til prosjektets inntjenning

Teknisk infrastruktur

Vei, vann og avløp som skal opparbeides etter pbl § 18-1 mv. kan uansett avtales.

Unntatt fra saksbehandlingsreglene, jf byggesaksforskriften § 18-2

Anleggsbidrag. Kommunale fond

- Kommunen kan som utgangspunkt ha standardisert en anslagsvis kostnad for enheter, f.eks pr boenhet, enebolig el. Men husk:
 - Bidrag i avtale skal være et utslag av en konkret vurdering, og dekke et konkret behov utløst av tiltaket
 - Behovet må eksistere – ikke avtale om bidrag til allerede anlagt infrastruktur
 - Anleggsbidrag kan ikke være et generelt krav. Avtalen inngås for å gjennomføre en konkret plan (ikke beskatning)
- Bidrag kan gå til kommunale fond, men må tjene den infrastruktur det er betalt for.

Saksbehandling - § 17-4

- Forutberegnelighetsvedtak - § 17-2
- Saksbehandlingsregler (også når avtalen gjennomfører rekkefølgekrav)
- Gjelder ikke ved avtale om tiltak etter lov § 18-1
- Kunngjøre forhandlinger
- Forhandlet avtale legges ut til offentlig ettersyn
- Ferdig avtale kunngjøres
- Avtalen er ikke bindende før plan er vedtatt

Klage / søksmål

- Avtalene kan ikke påklages
- Klage over byggetillatelse der avtale skal oppfylle rekkefølgekrav?
- Klage over dispensasjon fra rekkefølgekrav der avtale inngår i kommunens begrunnelse?
- Ellers søksmål for de med rettslig interesse.

Spørsmål om gyldighet

- En vurdering etter /parallell med avtalelovens regler om ugyldighet
 - For de fleste avtaler – delvis ugyldighet / avkorting
 - Avtalevilkår om bidrag til sosial infrastruktur er vilkåret ugyldig. Men hele avtalen blir ikke nødvendigvis ugyldig. I grenselandet: dersom bidraget aksepteres gjelder kravene i § 64b annet ledd
 - Private tiltak utenfor utbyggingsavtale omfattes ikke av forbudet.
 - Andre avtaleformer er lovlige. Hvilke rammer gjelder?
- => Avtal virkninger av uforutsette forhold og mislighold

Reglene om offentlige anskaffelser

- Utbyggingsavtaler kan omfattes av reglene om offentlige anskaffelser, som bygge- og anleggskontrakter
- Bl.a. et spørsmål om kommunens ytelse - er avtalen gjensidig bebyrdende? La Scala-dommen (EF C-399/98) – opparbeiding i bytte for kommunens frafall av innkreving av lovfestet bidrag var en ytelse
- Tiltak som kan kreves opparbeidet etter pbl. § 67 mv er ikke anskaffelser, selv om de avtales
- For andre ytelser er situasjonen usikker

Tilknytningsplikt

Tilknytningsplikt til offentlig ledning

- Nybygg skal knyttes til offentlige ledninger eller annen godkjent løsning (private anlegg + noen alternative løsninger for hytter)
- Eksisterende bebyggelse har plikt til å knytte seg til under visse omstendigheter. Plikten aktualiseres ved pålegg
- Eksisterende fritidsbolig har tilknytningsplikt hvis dette er bestemt i plan
- Hvorfor? Sikre og gode løsninger, samt å bidra til at kommunen har kundegrunnlag

Likelydende krav for vann og avløp

- Pbl §§ 27-1 og 27-2
- Når offentlig vann(/avløps-)ledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til vann(/avløps-)ledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.”

Nærliggende areal

- Vurdering av avstand: Avstanden til bebyggelsen avgjør, ikke til grensen
- Kommunal- og regionaldepartementet har uttalt: "300-600 meter ikke urimelig" og "500 meter vil vanligvis ligge innenfor"
- 500 meter vanligvis vil ligge innenfor *nærliggende areal* (saksnr. 98/76)
- Men fysisk avstand ikke avgjørende; plikten henger på en konkret totalvurdering, der kostnaden ved tilknytning er viktig

Uforholdsmessig kostnad

- Begrepet har betydning ved vurdering av både nærliggende areal og om kommunen kan godkjenne en annen ordning
- Hvilken kostnad kan forventes for området? Ikke noe fastsatt tak for hvor mye dette er
- Sammenligning med forventet kostnad for tilknytning i området; lokale forhold spiller inn
- Sammenligningsgrunnlaget må dokumenteres av kommunen
- For at kostnaden skal være uforholdsmessig, må den ligge "ikke uvesentlig over de høyeste sjikt i kommunen"
- Tre ganger normal kostnad kan være OK

Særlige hensyn

- Kan være grunnlag for unntak fra tilknytningsplikt
- For eksempel der det er etablert gode løsninger for vann og avløp.
- Et annet moment er om det nylig er investert i anlegg til bygget

Tilknytning via private anlegg

- Når det er plikt til tilknytning gjelder den fra bebyggelsen til offentlig ledning
- Kommunen kan ikke pålegge tilknytning til privat stikkledningsanlegg
- Etter pbl § 27-3 kan imidlertid kommunen tillate/sikre tilknytning til et privat anlegg
- En tillatelse til å gå via et annet privat anlegg kan være et tungtveiende argument ved vurdering av om tilknytning kan kreves