



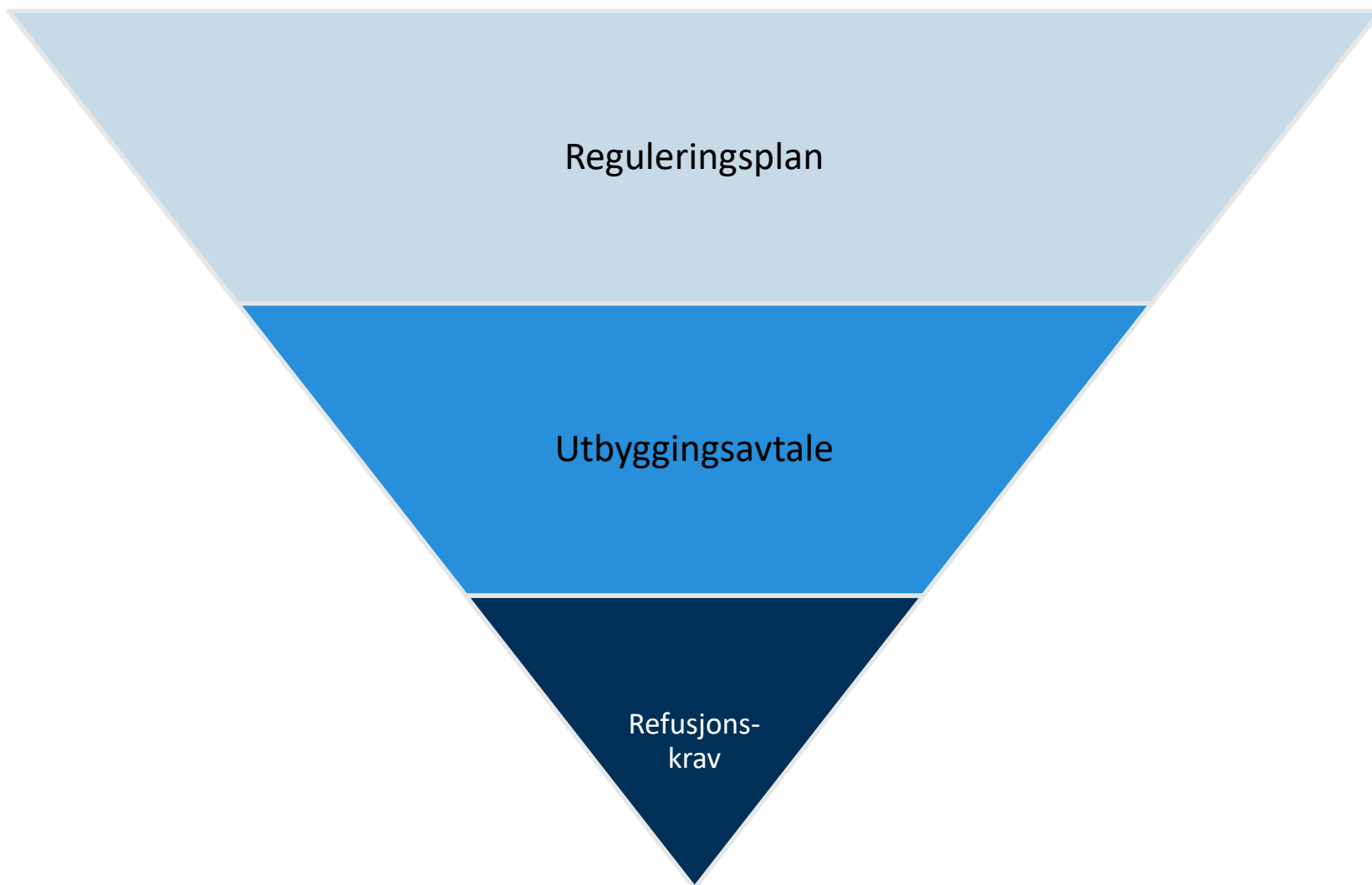
# Refusjonsreglene i plan- og bygningsloven

Knut F Rasmussen

Fylkesmannskonferansen 2019, Kristiansand



vi?



# Opparbeidingsplikt og refusjon

- Opparbeidingsplikt => Når private bygger ut forventes ikke at kommunen "løper etter" med infrastruktur. Utgangspunkt:
  - private bygger ut offentlig eller privat eller
  - kommunen bygger "for de private"
- Kommunen har rett og plikt til å overta
- Refunderes av de som tjener på det
- Lovmessig fordeling, likebehandling mellom grunneierne
- Avtaler erstatter ofte refusjon



# Temaene

- Hvilken infrastruktur
- Hvor langt frem
- For hvilke kostnader
- Hvem er pliktig å betale refusjon
- Saksbehandling
  - Foreløpig vedtak
  - Endelig vedtak

# Refusjonspliktige anlegg

- Pbl § 18-3 første ledd
- Offentlige anlegg, jf. § 18-1. Vei og hovedavløps- og hovedvannledning (også separate overvannsledninger)
  - Dimmensjonsbegrensinger
- Privat refusjonskrav forutsetter at tiltaket kan pålegges etter opparbeidet § 18-1
  - Må ikke være gitt pålegg. Opparbeidingsplikten følger av § 18-1 (sak 14/1776)
  - Rammen for kravet er lik for kommunens krav (jf. § 18-5 (1))

# Hva betyr det for?

- Refusjonsenheten (pbl § 18-4):
  - Strekning med en samlet opparbeidelse, omleggelse eller utvidelse av anlegg
  - Kan fravikes ved kommunalt vedtak
  - Grunntanken er en fortløpende opparbeiding innover, der partene bidrar til anlegg frem til egen tomt



## Utgifter som kan kreves refundert

- Pbl § 18-5
- Hvilke kostnader kan tas med: Samtlige utgifter som har vært nødvendige
  - Renter: kun frem til infrastrukturen er fullført (sak 15/2989)
- Bidrag f.eks. til kommunen gjennom avtaler kommer til fratrekk
- Ved større bredde enn det som er påkrevet (avtalebasert): avkortning, jf. § 18-5 (2)
- (Privat ledningsanlegg inngår i sin helhet)



# Refusjonspliktig areal

- Pbl § 18-6 – Hvem betaler?
- Eier/fester av ubebygd areal som blir byggeklart på vedtakstidspunktet
  - ubebygd tomt/eiendom, ubebygd del av bebygd eiendom, bebyggelsen mindre enn 2/3, saneringsmoden bebyggelse
  - Frittstående teiger anses å være ubebygd del av tomta (17/2506)
- Tidligere utsatt opparbeiding (midlertidig dispensasjon / vegeklæring) (18/2224)





## Byggeklart

- Får oppfylt sin forpliktelse etter § 18-1
- "Byggeklart" for hver type infrastruktur – Refusjon kan kreves for f.eks. vei selv om refusjonspliktig vann- og avløp kommer senere
- Annen adkomst er ikke av betydning, når kommunen har regulert inn en ny (LB-2015-156425)

## Byggekort (2)

- KMD 18/3094
- Spørsmål om refusjonsplikt for eiendommer som ikke grenser til vei eller har tilknytning gjennom privat vei.
- Anførsel: Eiendommene er like andre refusjonspliktige eiendommer – reguleringen alene fritar ikke
- Svar: Så lenge opparbeidingsplikten består, er eiendommen uansett refusjonspliktig
- Tilleggsargument i § 18-6: "Tilknyttet direkte eller gjennom privat anlegg"




# Fordeleingsfaktorene

- Pbl § 18-7
- Fordeles med en halvpart på tomteareal og tillatt utnyttning
- Refusjonsbeløpet er begrenset til verdiøkning (§ 18-7 (2))
- Redusert refusjon for en debitor fordeles på de øvrige (opp til antatt verdiøkning)

# ingsbegrensingen

- Høyesterettsdom 2017-1125-A Tverrveien på Jessheim.
- Kommunen opparbeidet vei (Henrik Bulls veg, kalt Tverrvegen)
- Delvis gjennomfartssåre. Men også regulert som adkomst til flere eiendommer, bl.a. de to saksøkerne



- 
- Saksøkers påstander:
    - Ren markedsvurdering – før og etter opparbeidingen, uavhengig av reguleringsplanen
    - Eksisterende adkomst kunne blitt omarbeidet billigere
  - HR kom til:
    - Presumsjon for verdiøkning ved bortfall av opparbeidingsplikt (jf. Rt 1970 s 1393)
    - Debitor har bevisbyrden (jf. også Ot.prp. Nr. 45 (2007-2008))



## Verdiøkningbegrensingen (2)

- Verdiøkningen skal baseres på planen:
  - det tas hensyn til at det er en forpliktelse / kostnad på eiendommen
  - Eiendommens verdi baseres på forutsetningene i planen, inkludert økt u-grad
- Kan refusjonsbestemmelsene misbrukes?
  - Lovgiver har trukket opp rammer
- Hva er verdiøkningbegrensingen da?
  - Korteste strekk ved gjennomgående infrastruktur
  - Unødvendig høye kostnader?

# Saksbehandling

- Pbl § 18-8 – Midlertidig vedtak
  - Byggesaksforskriften kapittel 17
- Tiltakshaver skal utarbeide planer og kostnadsoverslag, som sendes berørte
- Kommunen vurderer og avgjør
  
- Refusjon kan ikke kreves hvis tiltaket settes i gang før kommunens beslutning
  - Unntak der kommunen tillater igangsetting særskilt



## vedtaket etter § 18-8 etter at anlegget er opparbeidet

- Ved ugyldig vedtak etter § 18-8 sendes hele saken tilbake til kommunen
- Det er kostnadsoverslaget for det opprinnelige vedtaket som skal legges til grunn ved ny behandling – Eventuelle nye tilkomne kostnader kan ikke hensyntas (18/4182)



# Er at refusjonssaken har startet mv

- 18/2224
- Hvem er ansvarlig for å betale fastsatt refusjon?
  - Den som er eier når vedtaket fattes (§ 18-11)
- Hvem skal varsles/motta materiale?
  - Den som er eier (grunnbokshjemmel) ved utsendelsestidspunktet (§§ 18-8 og 18-9)
- Kan kreditor avtale å betale refusjon for noen av debitorerne
  - Ja, men ikke på bekostning av de øvrige



## Endelig fastsetting - § 18-9

- Vedtak etter § 18-9 fastsetter endelig refusjonsoppgjør
- Vedtaket baseres på premissene i vedtaket etter § 18-8
  - Ikke nye faktorer, enheter eller debitorer
- Kan avvike med 15% av overslaget i foreløpig vedtak
- Regnskap settes opp av tiltakshaver. Kommunen vedtar endelig

# Overgangsbestemmelser

- § 34-4: Refusjonskrav forfalt før 1. juli 2010 behandles etter tidligere lov
  - Der det er fattet endelig vedtak etter pbl85 § 55 (sak 10/2748)
- Kommunen har tillatt igangsetting: Refusjon vil ikke være avskåret etter § 18-8 (3)
- Godkjenning av planer og foreløpig vedtak (pbl.85 §§ 52 og 53) kan være grunnlag ved kommunens vedtak etter pbl § 18-9
- En takst etter pbl.85 § 50 nr. 2 vil kunne legges til grunn i en sak etter ny pbl