



40-101 101 101 101
KOM/H-3/89

DET KONGELIGE KOMMUNAL - OG ARBEIDSDEPARTEMENT

KONTORADRESSE: MØLLERGT. 43 — TELEFON 02/34 90 90 — TELEX 76093 KADEP N
TELEFAX 02/34 95 45 · 02/34 95 46 POSTADRESSE: POSTBOKS 8112, DEP., 0032 OSLO 1

Fylkesmennene
Kommunene

Deres ref

Vår ref
89/7216 B EJS/

Dato
18.09.1989

ORIENTERING OM GRUNNEIERNES/FESTERNES RETTIGHETER I
REFUSJONSSAKER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

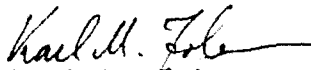
Departementet har bl a via presseoppslag og muntlige henvendelser fått forståelsen av at refusjonsreglene i plan- og bygningsloven praktiseres til dels ulikt i de forskjellige kommuner og at grunneiere ofte kan oppfatte lovens system som urettferdig. Vi finner derfor grunn til å gi en kort oversikt/orientering vedrørende hvilke rettigheter grunneiere/festere har i en refusjonssak.

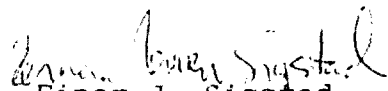
Vi ber om at byggningsrådet vedlegger denne oversikten til de berørte grunneiere/festere når refusjonsmateriale sendes til uttalelse før vedtak treffes, se pbl § 53.

Orienteringen følger vedlagt. Til denne hører også eget vedlegg med orientering om klage m v samt kopi av de aktuelle lovbestemmelser.

Departementet tar gjerne i mot forslag til forbedringer til denne veilederen og i refusjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven. Henvendelse bes gjort til Kommunal- og arbeidsdepartementet, Bolig- og bygningsavdelingen, Postboks 8112 Dep., 0032 Oslo 1.

Med hilsen


Karl M. Johnsen e.f.
underdirektør


Einar J. Sigstad

Saksbehandler
Einar J. Sigstad
Tlf. 02/347112

ORIENTERING OM GRUNNEIERNES/FESTERNES RETTIGHETER I REFUSJONSSAKER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Generelt:

For å kunne få innvilget en søknad om deling av byggetomt eller om byggetillatelse må man oppfylle visse krav satt i bl a plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 (pbl). Noen av kravene som må være oppfylt fremgår av pbl § 67 og 67a som omhandler opparbeidelse av veg og vann- og avløpsledning (vva- anlegg) samt visse fellesareal når dette er fastlagt i plan.

Vi gjør oppmerksom på at for tiltak satt i gang før 1. juli 1986 gjelder reglene i bygningsloven av 18. juni 1965 nr. 7 som ikke omhandles her, jf for øvrig pbl § 121.

Ofte er det kommunen som bekoster og utfører de nødvendige anlegg, men også private utbyggere kan opparbeide slike anlegg når dette er pålagt av kommunen. Såvel kommunen som de private tiltakshaverne kan kreve å få dekket sine utgifter, noe som kan gjøres på ulike måter.

Kommunen kan benytte seg av 4 ulike metoder for å få dekket utgiftene:

1. Refusjonskrav etter bestemmelsene i pbl kap IX (§§ 46-58).
2. Krav om tilknytningsavgift etter lov av 31. mai 1974 nr. 17 om kommunale vass- og kloakkavgifter. Denne loven gjelder kun for opparbeidelse, omlegging eller utvidelse av godkjent offentlig hovedledningsanlegg for transport av vann og avløpsvann. Ordningen gjelder altså ikke for opparbeidelse av veg.
3. Inndekning av utgiftene ved utbyggingsavtale.
4. Erverv - om nødvendig ved ekspropriasjon - av det aktuelle området til gjennomføring av regulerings- eller bebyggelsesplan, jf pbl § 35, og deretter innkalkulere utgiftene i tomteprisene ved videre salg eller bortfeste.

Dersom kommunen benytter seg av både refusjonskrav (se 1) og avgifts-krav (se 2) er det viktig å merke seg at det må skje en samordning av kravene slik at kommunens krav i realiteten ikke blir dekket to ganger, se her Ot.prp. nr. 57 (1985-86) s. 20.

De private tiltakshavere kan enten inngå avtale med grunneierne om fordeling av kostnadene eller anvende pbl's refusjonsbestemmelser dersom slik opparbeidelse er pålagt av kommunen. Med pålagt menes ikke at det må være gitt et formelt pålegg. Det er tilstrekkelig at bygningsmyndighetene under byggesaken har gitt uttrykk for at tiltaket må utføres som betingelse for at byggearbeidet kan settes i gang.

De berørte grunneierne kan alltid kreve at lovens bestemmelser legges til grunn (i stedet for avtale).

Det kan også være viktig å merke seg at dersom pbl's refusjonsbestemmelser blir lagt til grunn, må disse følges fullt ut.

Her skal vi knytte noen nærmere kommentarer til refusjonsreglene i pbl. I pbl er det oppstilt ulike krav og skranker som vil kunne beskytte de berørte grunneierne på ulike områder. Kopi av de aktuelle lovbestemmelser følger som eget vedlegg.

Dersom det skulle være behov for orientering utover det som fremkommer her, kan vi vise til "Refusjon - veileder etter plan- og bygningsloven", utgitt av Kommuneforlaget i juni 1988. Ordretelefon: (02)331284.

Kort oversikt over hovedinnholdet i denne orienteringen:

- Hvilke tiltak kan det kreves refusjon for?
- Hvem kan det kreves refusjon av?
- Hva kan tas med som utgifter og hvordan skal de fordeles?
- Når forfaller beløpet til betaling? Panterett.
- Litt om kommunens saksbehandling. Klagerett.
- Kommunens rett/plikt til å overta anlegget.
- Innløsningsrett for grunneier.
- Adgang til å anlegge søksmål.

Hvilke tiltak kan det kreves refusjon for?

Etter § 46 nr. 1 er de refusjonspliktige tiltak legging, omlegging eller utvidelse av godkjent offentlig veg eller godkjent offentlig anlegg for transport av vann eller avløpsvann.

Kommunaldepartementet har lagt til grunn at utgifter til opparbeidelse av f eks gatelys, renseanlegg og drosjeholdeplass faller utenfor bestemmelsen. Det samme gjelder senere asfaltering av veg såfremt dette ikke opprinnelig var ment å legges på vegen samt alminnelig vedlikehold på anleggene.

I § 46 nr. 2 er det oppstilt regler for (i hovedsak) enkelte fellesanlegg som det kan kreves refusjon for. Det er her er en forutsetning at opparbeidelsen av disse anleggene skjer i henhold til regulerings- eller bebyggelsesplan.

For øvrig er det i § 67 sammenholdt med § 48 annet ledd, oppstilt regler om begrensninger på vegbredde og rørdiameter som det kan kreves refusjon for. Skjer opparbeidelsen i større bredde/diameter enn fastsatt i § 67, skal utgiftene nedsettes i forholdet mellom bredde/diameter fastsatt i § 67 og faktisk bredde/diameter.

Som nevnt ovenfor er private tiltak etter pbl § 46 betinget av at tiltaket er pålagt etter § 67, det vil bli a si at strøket må være regulert (og vei vist i plan).

Private tiltakshavere som opparbeider tiltak etter §§ 65-66 (i uregulert strøk) vil således ikke ha krav på refusjon etter reglene i pbl. (Imidlertid vil disse tiltakshaverne - i den utstrekning det blir bestemt ved rettslig skjønn - kunne kreve betaling for anleggsutgiftene etter forurensningslovens § 23.)

Hvem kan det kreves refusjon av?

Etter § 49 er det som hovedregel eier/fester av ubebyggt areal som kan

bebygges som belastes refusjon for ovennevnte tiltak. Også ubebygd del av bebygd eiendom regnes som refusjonspliktig areal når den ubebygde del kan bebygges selvstendig. (Her forfaller imidlertid ikke refusjonsbeløpet før den ubebygde del blir utskilt eller bebygd, jf § 56 annet ledd.) De aktuelle arealene tilhører en enhet som i hovedregel er etablert avhengig av hvor en sammenhengende opparbeiding av tiltaket (veg, vann- eller avløpsledning) har funnet sted, jf § 47 nr. 1. Utgiftene skal fordeles innen denne enheten, se nedenfor.

Etter § 57 er det eier (fester bl a dersom grunnen er bortfestet ved arvefeste eller det er minst 30 år igjen av festetiden etter at kravet er forfalt) som er ansvarlig for betaling av refusjonskravet.

Hva kan tas med som utgifter og hvordan skal de fordeles?

Etter pbl § 48 er det kun de utgifter som har vært nødvendige for å få utført tiltaket som det kan kreves dekning for. Inn her faller foruten de ordinære utgifter til selve anlegget (prosjektering, grunnverv, opparbeidelse, kapitalkostnader), bl a utgifter i forbindelse med advokat og skjønnsrett. Renter påløper kun frem til anlegget er fullført og altså ikke frem til forfallstidspunktet for selve refusjonskravet, (kfr § 56). Utgifter i forbindelse med reguleringsplan og pantesikring av fremtidig krav i eiendommen faller utenfor § 48. Utbygger kan heller ikke velte utgifter han selv er ansvarlig for over på grunneierne. Er f eks anleggstiden urimelig lang, må utbygger selv bære de "unødvendige" rentekostnadene.

Utgiftene fordeles som nevnt innenfor en refusjonsenhet (som etter § 53 fastsettes av bygningsrådet, se nedenfor om saksbehandlingen). Bygningsrådet kan på bestemte vilkår (bl a for å unngå en urimelig fordeling) treffe vedtak om at fordeling skal skje etter en annen enhet. Et slikt vedtak kan påklares til fylkesmannen.

Etter § 50 nr. 1 skal utgiftene fordeles mellom eier/fester av de refusjonspliktige areal (innenfor enheten) med en halvpart på hver av faktorene grunnareal og tillatt utnyttning. Hvor utnyttning ikke er fastlagt i godkjent plan, avgjør bygningsrådet antatt tillatt utnyttning. Kommunestyret kan etter § 50 nr. 1 annet ledd, for hele eller del av kommunen fastsette et annet forhold mellom faktorene og at andre faktorer skal anvendes.

Etter § 50 nr. 2 skal refusjonsbeløpet være begrenset til den verdiøkning som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen. Med verdiøkning menes differansen i salgsverdi før og etter at tiltaket er opparbeidet, dvs den verdi tiltaket tilfører eiendommen i forhold til eiendommens salgsverdi.

Grunneier/fester kan kreve at verdiøkningen blir fastsatt ved takst holdt av 3 sakkyndige oppnevnt av herreds-/byretten. Krav om slik takst må være satt fram for bygningsrådet innen 3 uker etter at melding om bygningsrådets vedtak ifølge § 53 er mottatt. Denne adgangen må bygningsrådet opplyse om. Taksten kan overprøves ved krav innen 3 uker etter at melding om takstresultatet er mottatt. Den som krever takst bærer utgiftene ved takstforretning uansett resultat.

Når forfaller beløpet til betaling? Panterett.

Etter § 56 er hovedregelen at refusjonsbeløpet forfaller til betaling

5 uker etter at refusjonsvedtaket etter § 55 er meddelt de refusjonspliktige.

For ubebygd del av bebygd areal som kan bebygges selvstendig forfaller imidlertid ikke beløpet før den ubebygde del blir utskilt ved delingsforretning eller blir bebygd. Det er her ikke oppstilt regler om indeksregulering eller renteberegning av uforfalte beløp.

For areal som pga midlertidig byggeforbud eller av annen særlig grunn som ikke skyldes de refusjonspliktiges forhold, ikke kan nyttes slik refusjonsplikten forutsetter, kan beløpet først kreves betalt når adgangen til slik utnytting inntreffer. Heller ikke her er det oppstilt regler om indeksregulering eller renteberegning.

Refusjonsbeløp som det offentlige har krav på kan, dersom eier/fester ønsker det, betales over høyst 5 år i årlige terminer med 10% rente pr. år av det beløp som står tilbake.

Fra forfallstidspunktet plikter debitor å betale den til enhver tid gjeldende morarente. Morarenteloven (av 17. desember 1976 nr. 100) gjelder tilsvarende.

Endelig fastsatt refusjonskrav har panterrett i det refusjonspliktige areal. Refusjonskrav kan også inndrives ved utpanting, jf § 57 første ledd.

Litt om saksbehandlingen - Klagerett.

Før tiltaket påbegynnes plikter tiltakshaver å utarbeide planer på kart og med kostnadsoverslag. Private skal sende materialet til kommunen for godkjenning, jf § 52.

Kommunen skal sende materialet til bygningsrådet som etter § 53 skal treffe et foreløpig refusjonsvedtak.

Før rådet treffer slikt vedtak skal de berørte grunneiere/festere av refusjonspliktige areal få seg tilsendt til uttalelse et foreløpig refusjonskart som viser de refusjonspliktige areal hvor arealenes størrelse og utnytting er angitt samt et kostnadsoverslag og foreløpig oversikt over fordelingen på arealene.

Kommunen bør her også opplyse om at de foreløpige beregnede refusjonsbeløp ikke antas å være større enn den verdiøkning som tiltaket vil medføre for den enkelte eiendom. Det bør også være opplyst om hvem som er tiltakshaver og hvorfor tiltaket settes i gang.

Det fremgår av pbl § 53 at bygningsrådet skal treffe vedtak om:

- hvilke areal som er refusjonspliktige og
- eventuelt hvilken refusjonsenhet som skal legges til grunn etter § 47 nr. 1 annet punktum og
- antatt tillatt utnytting etter § 50 nr. 1 første ledd som skal legges til grunn. Dersom det fastsettes en annen enhet enn etter § 47 nr. 1 første punktum må dette begrunnes.

Det bør her også angis hvilke areal som anses som ubebygd del av bebygd areal som kan bebygges selvstendig og er refusjonspliktig etter bestemmelsene i § 49. Vedtak om dette er som nevnt ovenfor avgjørende for refusjonsbeløpets forfallstidspunkt etter § 56 annet ledd og er derfor viktig for både grunneier/fester og tiltakshaver. Det er derfor nødvendig at avgjørelsen treffes av bygningsrådet, med klageadgang til fylkesmannen.

Vedtaket etter § 53 er bindende for den som treffer det endelige

refusjonsvedtaket etter § 55 annet ledd, (se nedenfor).

Bygningsrådets vedtak skal meddeles de berørte som innen 3 uker etter at meldingen er mottatt kan påklage avgjørelsen til fylkesmannen, jf pbl § 15 og forvaltningsloven § 28. Se her eget vedlegg om orientering om klage mv.

Det bør her også opplyses om grunneiers adgang til å kreve takst etter § 50 nr. 1, (se ovenfor).

Når tiltaket er fullført, skal det settes opp regnskap med nødvendige legitimasjoner. Private skal sende det til kommunen for kontroll, jf § 55 første ledd.

Kommunen skal så foreta en foreløpig fastsetting av refusjonsbeløpet og fordeling av dette på det aktuelle areal. Dette utkastet skal sendes de refusjonspliktige til uttalelse.

Deretter treffes det endelige refusjonsvedtaket etter § 55 annet ledd av kommunens øverste administrative sjef eller annen tjenestemann etter formannskapets bestemmelse. De vedtak som er truffet etter § 53 er bindende for den som treffer refusjonsvedtaket.

Vedtaket skal meddeles de berørte med opplysning om søksmålsfristen etter § 58, se nedenfor. Det må her også opplyses om klageadgangen til formannskapet (eventuelt til kommunalt utvalg opprettet etter kommune-styrelovens § 25, og adgangen til å kreve innløsning av arealet etter § 51, se nedenfor.

Kommunens rett/plikt til å overta anlegget.

Når anlegg er lagt av grunneier i samsvar med bestemmelsene i § 67 nr. 1 eller 2, tilfaller det kommunen uten vederlag etter § 67 nr. 4. Kommunen plikter å holde anlegget ved like fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent. Kommunens overtagelse er imidlertid ikke til hinder for at en privat tiltakshaver krever dekning av debitor for beløp som er uoppgjort ved overtagelsen.

Innløsningsrett for grunneier.

Etter § 51 kan grunneier som mener at hans areal ikke kan bebygges på en økonomisk forsvarlig måte hvis det skal belastes med den pålagte refusjon, kreve at tiltakshaver innløser arealet. Kravet må framsettes for tiltakshaver innen 3 måneder fra mottaking av det endelige refusjonskravet, jf § 55 annet ledd. Innløsningsretten er ubetinget. Refusjonsdebitors oppfatning av at arealet ikke kan bebygges på en økonomisk forsvarlig måte er altså tilstrekkelig.

Adgang til å anlegge søksmål.

Søksmål for å prøve lovligheten av refusjonsvedtaket (etter § 55 annet ledd) må - etter § 58 - anlegges for herreds-/byretten innen 2 måneder fra det er meddelt. Ved eventuell underkjenning av refusjonsutligningen skal den i følge § 58 annet ledd tilbake til kommunen som skal treffe nytt vedtak.

ORIENTERING OM KLAGE M.V.

Klagerett

De har rett til å påklage vedtaket til fylkesmannen i
..... Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes til bygningsrådet men stiles til fylkesmannen. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Om De har særlig grunn til det, kan De søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. De bør derfor i tilfelle opplyse hvorfor De ikke kan lastes for forsinkelsen.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til bygningsmyndighetene i kommunen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen.

Også ellers har bygningsmyndighetene i kommunen plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen etatens saksområde.

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkommende advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand. Men dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil om nødvendig gjøre Dem oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.