



## Meny

# Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning

---

## Kapittel 18 Utbyggingsavtaler

### Innledning

Bestemmelsene i kapitlet om utbyggingsavtaler omfatter en bestemmelse som er en direkte videreføring av forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler, og en bestemmelse om adgang til å gjøre unntak fra krav til saksbehandling og offentlighet for utbyggingsavtaler etter [pbl. §§ 17-2 og 17-4](#) . Det vises også til [utfyllende veiledningsmateriale på Kommunal- og distriktsdepartementets sider om utbyggingsavtaler](#) .

## Om Direktoratet for byggkvalitet

[Om oss](#)

[Kontakt oss](#)

[Ledige stillinger](#)

[Høringer](#)

[Personvernerklæring](#)

[Tilgjengelighetserklæring](#)

[Fellestjenester Bygg](#)

## Presse og nyheter

[Presse](#)

Abonner på nyhetsbrev

Nyhetsarkiv

Offentlig postjournal

Rapporter og publikasjoner

Klimapartnerskap for byggenæringen

## **Arrangementer**

Byggesaksdagene

Byggkvalitetsdagen

## **Construction Products**

Product contact point for construction

## **Heis og løfteinnretninger**

Nasjonalt installasjonsregister for løfteinnretninger (Nireg)

Registrer en ulykke eller hendelse med løfteinnretning




# Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning

## Kapittel 18 Utbyggingsavtaler


### § 18-1. Forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler

#### Innledning til veiledning § 18-1

En utbyggingsavtale er en kontrakt mellom en entreprenør og en grunneier eller en kommune som innebærer en rett til å få regulert et område for bebyggelse, og til å gjennomføre utbyggingen. Denne bestemmelsen begrenser kommunens adgang til å stille vilkår overfor utbyggeren ved inngåelse av en utbyggingsavtale. Kommunen kan ikke stille som vilkår at utbyggeren skal bære kostnadene ved bygging av skoler, barnehager, sykehjem eller lignende tjenester som kommunen er forpliktet til å skaffe.

Det følger av [pbl. § 17-6](#)  at det kan gis ytterligere bestemmelser om inngåelse av selve utbyggingsavtalen, hvilke typer tiltak som kan omfattes av en utbyggingsavtale, herunder at nærmere angitte tiltak ikke kan inngå i en utbyggingsavtale hvordan kriteriene i loven skal anvendes, og hvordan avtalevilkårene kan gjennomføres.

Byggesaksforskriften § 18-1 angir et forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler, og inneholder en definisjon av hva slike tiltak er. Bestemmelsen er en videreføring av forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler (FOR 2006-04-20 nr 453). En forpliktelse fra private i utbyggingsavtale om opparbeiding av skoler, barnehager eller lignende er ikke tillatt.

Loven er en direkte videreføring av tidligere pbl. kap. XI-A. Loven omfatter alle typer planer, herunder også tidligere inngåtte reguleringsplaner, områdeplaner og bebyggelsesplaner. I bestemmelsen som regulerer forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler, [pbl. § 17-2](#) , er det tatt inn en delegasjonssperre, slik at vedtaket må fattes av kommunestyret selv.

Det kan ikke avtales at grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige med hjemmel i lov er forpliktet til å skaffe til veie. Med bekoste menes også utgifter i forbindelse med forskuttering, lån eller andre kredittytelser.

## Veiledning til bestemmelsen






### *Typer av tiltak – kriterier for avgrensning*


For å angi hvilke bestemte typer tiltak som ikke kan inngå i en utbyggingsavtale brukes formuleringen "skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester". Hvilke tiltak som rammes presiseres nærmere ved at det kun er de tjenestene det offentlige har en lovfestet plikt til å fremskaffe som er omfattet av forbudet.


Det offentlige er i stor utstrekning forpliktet til å fremskaffe skoletilbud, og skoler vil således ikke kunne inngå i avtalene. Også for barnehager og sykehjem foreligger en plikt for det offentlige til å sørge for at det foreligger et tilbud. Alle former for overføringer fra utbyggere til kommunen som har med det alminnelige tilbudet å gjøre, faller dermed inn under forbudet i forskrift.


Forbudet retter seg mot tilbud det offentlige har ansvar for å fremskaffe uavhengig av hvordan dette skjer. Også tilbud som leveres av private, for eksempel private barnehager, er forbudt i utbyggingsavtaler. Det kan ikke tas inn et vilkår om tilskudd til skoler, heller ikke i form av skolebygg som f. eks. stilles til rådighet til redusert leie.

Forbudet retter seg som nevnt mot det tilbudet det offentlige har plikt til å fremskaffe. Det trekkes altså en grense mot tilbud som retter seg mot samme brukergruppe (skolebarn, barnehagebarn og pasienter), men som ikke er en del av de lovpålagte ytelsene. Dette må i utgangspunktet vurderes ut fra de aktuelle særlovene. Tiltak som oppfyller kravene til tjenesten og bidrar til kommunens oppfyllelse av de lovpålagte pliktene kan ikke inngå i utbyggingsavtaler.

For skoler innebærer dette forbud mot bidrag til bygninger, anlegg eller drift for så vel skoler som skolefritidsordningen, jf. [opplæringslova §§ 13-1 og 13-7](#) . For barnehager gjelder forbudet barnehager som oppfyller kravene i barnehageloven jf. [forskrift 1. mars 2006 nr. 266 om rammeplan for barnehagens innhold og oppgaver](#) . Sykehjem reguleres av kommunehelsetjenesteloven og sosialtjenesteloven. [Sosialtjenesteloven § 4-3](#)  omfatter praktisk bistand og opplæring, herunder brukerstyrt personlig assistanse, avlastningstiltak, støttekontakt og boliger med heldøgns omsorgstjenester (aldershjem og tilrettelagte boliger for barn under 18 år). Bestemmelsene pålegger kommunen å tilby et minimum av tilbud. Etter bestemmelsen er aldershjem altså tilbud kommunen er pliktige å fremskaffe, og som således omfattes av forbudet. Kommunens helsetjeneste skal omfatte tilbud som opplistet i [kommunehelsetjenesteloven § 1-3](#) . Sentralt er kommunens plikt til å sørge for "sykehjem eller boform med heldøgns omsorg og pleie", jf. kommunehelsetjenesteloven § 1-3 andre ledd nr. 6. I [forskrift for sykehjem og boform med heldøgns pleie](#)  er det stilt særlige krav til disse boformene. Ethvert bidrag til oppfyllelsen av et slikt tilbud omfattes av forbudet i forskriften. Omsorgsboliger kan reise særskilte problemstillinger. Omsorgsboliger faller ikke under definisjonen "boform med heldøgns (omsorg) og pleie", og omfattes således ikke av forbudet i forskriften. Grensedragningen her vil imidlertid ikke ha stor betydning, siden

det følger av lovens [§ 17-3 andre ledd](#)  at eventuelle boliger kommunen betinger seg i avtalen skal kjøpes til markedspris.

Tvilstilfeller kan oppstå der avtalen gjelder bygninger og anlegg som ikke er eksklusive for skoler, barnehager, eller pasienter, men som også skal benyttes av disse. Eksempler kan være idrettsanlegg. Slike tiltak må vurderes ut fra sitt primære formål. Oppføres de i tilknytning til for eksempel en skole for å oppfylle hoveddelen av skolens plan for fysisk fostring kan anlegget være forbudt i utbyggingsavtale. Bygges anlegget derimot for kommunens innbyggere generelt, kan avtalen være tillatt, slik at vilkårene kun vurderes mot vilkårene i [pbl. § 17-2](#) .

For ytterligere veiledning vises til Kommunal- og moderniseringsdepartementets egne sider [om utbyggingsavtaler](#) .

## Endringshistorikk § 18-1

---

01.07.11.

Ingress lagt inn.

---

## Om Direktoratet for byggkvalitet

- > Om oss
- > Kontakt oss
- > Ledige stillinger
- > Høringer
- > Personvernerklæring
- > Tilgjengelighetserklæring
- > Fellestjenester Bygg

## Presse og nyheter

- Presse
- Abonner på nyhetsbrev
- Nyhetsarkiv
- Offentlig postjournal
- Rapporter og publikasjoner
- Klimapartnerskap for byggenæringen

### Arrangementer

- Byggesaksdagene
- Byggkvalitetsdagen

### Construction Products

- Product contact point for construction

### Heis og løfteinnretninger

- Nasjonalt installasjonsregister for løfteinnretninger (Nireg)
- Registrer en ulykke eller hendelse med løfteinnretning



# Byggesaksforskriften (SAK10) med veiledning

## Kapittel 18 Utbyggingsavtaler

### § 18-2. Unntak fra krav til saksbehandling og offentlighet for utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven § 17-2 og § 17-4

#### Innledning til veiledning § 18-2

Saksbehandlingsreglene skal sikre en gjennomslutlig og god prosess. Avtaler om gjennomf3ring av forhold som kan p3legges etter bestemmelser i plan- og bygningsloven inneb3rer imidlertid ingen fare for prosessen og gjennomslutligheten. I slike tilfeller m3 ikke kommunen ha grunnlag i kommunalt vedtak fattet av kommunestyret selv. Da er det heller ikke n3dvendig 3 kunngj3re oppstart av forhandlingene om en utbyggingsavtale, legge forslaget ut til offentlig ettersyn og kunngj3re utbyggingsavtalen n3r den er inng3tt.




Det f3lger av [pbl. § 17-6](#) <sup>↗</sup> at det kan gis ytterligere bestemmelser om inng3else av selve utbyggingsavtalen, hvilke typer tiltak som kan omfattes av en utbyggingsavtale, herunder at n3rmere angitte tiltak ikke kan inng3 i en utbyggingsavtale, hvordan kriteriene i loven skal anvendes, og hvordan avtalevilk3rene kan gjennomf3res.


Byggesaksforskriften § 18-2 gir unntak fra kravet om saksbehandling og offentlighet i [pbl. §§ 17-2 og 17-4](#) <sup>↗</sup> dersom den private parts forpliktelser i det alt vesentligste omfattes av [pbl. §§ 18-1 og 18-2](#) <sup>↗</sup>.


Hjemmelen f3lger av [plan- og bygningsloven § 17-6](#) <sup>↗</sup>, som gir hjemmel til 3 gi ytterligere regler for selve avtaleinng3elsen av utbyggingsavtaler.

For utbyggingsavtaler hvor den private parts forpliktelser etter plan- og bygningsloven § 17-3 andre til fjerde ledd i det alt vesentlige omfattes av plan- og bygningsloven § 18-1 og § 18-2, kan kommunen unnta fra kravene i plan- og bygningsloven § 17-2 og § 17-4.

#### Veiledning til bestemmelsen

Loven stiller en rekke krav til saksbehandlingen i forbindelse med inngåelsen av utbyggingsavtaler, og kommunen har ansvar for å sikre at plan- og bygningslovens krav blir fulgt. Utgangspunkt for utbyggingsavtaler er forhåndsvedtaket i kommunestyret etter [pbl. § 17-2 første ledd](#) . Oppstart av avtaleforhandlinger, omfang av avtale som knytter seg til [pbl. § 17-3](#) , og innhold i inngått avtale, skal legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader etter [pbl. § 17-4 første ledd](#) . Formålet med saksbehandlingsreglene er at store og dyre avtaler blir gjort kjent ved en gjennomiktig og god prosess. Utbyggingsavtaler innebærer at kommunen inntar en rolle som forhandlingspart i forlengelsen av allerede å være plan- og bygningsmyndighet. Tilbud fra utbygger om ytelser til kommunen kan tenkes å påvirke kommunen til å fatte gunstige vedtak i utbyggers favør eller skape mistanke. I ytterste konsekvens kan dette sette press på andre hensyn i en forsvarlig planprosess.

Avtaler om gjennomføring av forhold som kan pålegges opparbeidet med hjemmel i [pbl. §§ 18-1 og § 18-2](#)  innebærer imidlertid ikke en forfordeling. Dersom forpliktelsene for den private part i det alt vesentligste følger av pbl. § 17-3 andre til fjerde ledd, altså slik at de kunne vært pålagt med hjemmel i lov utenom utbyggingsavtalen, er det hverken nødvendig å følge pbl. § 17-2 om forutberegnelighetsvedtak eller at kommunen skal legge til rette for medvirkning fra berørte grupper og interesser. Det er heller ikke nødvendig å følge saksbehandlingsreglene i pbl. § 17-4 om kunngjøring av oppstart av forhandlinger, utlegging av utbyggingsavtalen på offentlig ettersyn, eller kunngjøring av inngåelse av utbyggingsavtale.

Dersom en del av utbyggingsavtalen skal unntas offentlig ettersyn, skal den private parts forpliktelser etter avtalen ikke gå lenger enn en gjennomføring av plan etter [pbl. §§ 18-1 og 18-2](#) .

## Endringshistorikk § 18-2

---

01.07.11.

Ingress lagt inn.

---

### Om Direktoratet for byggkvalitet

- > Om oss
- > Kontakt oss
- > Ledige stillinger



- Høringer
- Personvernerklæring
- Tilgjengelighetserklæring
- Fellestjenester Bygg

## Presse og nyheter

- Presse
- Abonner på nyhetsbrev
- Nyhetsarkiv
- Offentlig postjournal
- Rapporter og publikasjoner
- Klimapartnerskap for byggenæringen

## Arrangementer

- Byggesaksdagene
- Byggkvalitetsdagen

## Construction Products

- Product contact point for construction

## Heis og løfteinnretninger

- Nasjonalt installasjonsregister for løfteinnretninger (Nireg)

> Registrer en ulykke eller hendelse med løfteinnretning