**UTBYGGINGSAVTALE[[1]](#footnote-1)**

**for**

**[områdebenevnelse]**

**Gnr. … bnr. … i .......... kommune**

# PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: .......... kommune Org.nr.:

heretter betegnet K

og

Navn: Org nr.:

heretter betegnet UB.

# FORMÅL OG BAKGRUNN

Reguleringsplan for ……. ble vedtatt av kommunestyret ….2015. Det er gitt planbestemmelser og rekkefølgekrav i reguleringsplanen som skal følges opp gjennom denne Utbyggingsavtalen. Avtalens formål er å regulere hvem som skal besørge og bekoste gjennomføring av nærmere angitte tiltak jf. punkt 3.1 og 3.2 nedenfor.[[2]](#footnote-2)

Plankart og reguleringsbestemmelser datert ...... 201x er vedlagt denne avtale som Vedlegg 1.

# partenes ansvar for oppfyllelse av krav i plan

## UBs plikter:

### Opparbeidelse av tiltak

UB skal oppfylle opparbeidelses- og rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsenes § … ved å prosjektere og opparbeide følgende offentlig infrastruktur:

[sett inn]

Tiltakene er vist og beskrevet på kartutsnitt datert ...... 201x, jf. Vedlegg 2.

### Avståelse av grunn/rettigheter

UB skal avstå grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal til K, som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.1.1 ovenfor, jf. også pkt. 4.4.1 nedenfor.

### Erverv av grunn/rettigheter fra tredjeperson

UB skal besørge erverv av grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal fra tredjeperson, som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.1.1 ovenfor, jf. dog pkt. 3.2.3, 3.2.4 og 4.4.2 nedenfor.

### Sikkerhet

UB skal stille bankgaranti *(eller annen sikkerhet for eksempel morselskapsgaranti)* overfor K for riktig oppfyllelse av realytelsene angitt i pkt. 3.1.1 ovenfor.

## Ks plikter:

## (*Nedenfor er inntatt noen eksempler)*

### Opparbeidelse av sosial infrastruktur

K skal oppfylle opparbeidelses- og rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsenes § .. ved å prosjektere og opparbeide følgende sosiale infrastruktur;

[sett inn]

Tiltakene skal være ferdigstilt senest …… 201x.

### Kontantbidrag

K skal oppfylle opparbeidelses- og rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsenes § … ved å sikre opparbeidelse av følgende tiltak som UB skal utføre, ved innbetaling av et kontantbidrag til UB:

[sett inn], jf. pkt. 3.1.1 ovenfor

### Avståelse av grunn/rettigheter

K skal avstå/stille til disposisjon grunnareal og/eller rettigheter over grunnareal til UB, som er nødvendig for opparbeidelse av offentlig infrastruktur som angitt i pkt. 3.1.1 ovenfor. Arealet utgjør totalt … m2 og er anmerket på kartskisse datert …… 201x, jf. Vedlegg 3. Areal/rettigheter avstås/stilles til disposisjon vederlagsfritt.

### Tvangsmessig erverv av grunnareal/rettigheter fra tredjeperson

Eventuelt tvangsmessig erverv av areal/rettighet fra tredjeperson (ekspropriasjon) som er nødvendig for gjennomføring av de tiltak UB skal opparbeide, skal forestås av K dersom avtalt erverv ikke oppnås, jf. pkt. 3.1.3 ovenfor og pkt. 4.4.2 nedenfor.

### Refusjon/kompensasjon av mva

K forplikter seg til å inngå avtale med UB for å redusere/fjerne merverdiavgiftsbelastningen på infrastrukturen UB skal bygge, jf. pkt. 6 nedenfor.

### Saksbehandling

K forplikter seg til å tilrettelegge for gjennomføring av reguleringsplanen inkludert rekkefølgekrav ved en smidig og rask saksbehandling og koordinering av andre berørte myndigheter, samt overtakelse av ferdigstilte anlegg, jf. pkt. 4.3 nedenfor.

# Nærmere om Ubs plikter - Gjennomføring

## Standard på tiltakene m.v.

De offentlige tiltakene angitt i pkt. 3.1.1 skal prosjekteres og opparbeides av UB for UBs regning og risiko og overleveres til K, i samsvar med kommunens normer og praksis for bygging og overtakelse av offentlig infrastruktur, jf. pkt. 4.2 nedenfor.

UB skal utarbeide Byggeplaner for hvert enkelt infrastrukturtiltak og oversende dem til K for forhåndsgodkjennelse.

UB skal innhente nødvendige tillatelser fra kommunen og eventuelle andre offentlige myndigheter, til bygging av tiltakene.

## Vilkår for kommunens overtakelse

Kommunal overtakelse av tiltakene beskrevet i pkt. 3.1 skjer [sett inn: «uten» eller «mot avtalt»] vederlag fra K.

Drift og vedlikehold av tiltakene besørges av UB inntil overtakelse har funnet sted, jf. pkt. 4.3 nedenfor. [Eventuelt: UB skal forestå etableringsskjøtsel av planter og trær i … etter overlevering]

Når det enkelte infrastrukturtiltak er ferdigstilt og eventuelle feil eller mangler er rettet, skal UB skriftlig innkalle K til overtakelsesforretning.

## Overtakelsesforretningen

Ks overtagelse skjer ved egen overtakelsesforretning for hvert enkelt tiltak angitt i pkt. 3.1, med mindre partene avtaler overtakelse av flere eller alle tiltak samtidig.

Ved overtakelsesforretningen skal partene i fellesskap gjennomføre en aktsom befaring av tiltakene. Det skal føres protokoll fra forretningen og settes en frist for utbedring av eventuelle feil/mangler. UB plikter å utbedre påviste feil og mangler uten ugrunnet opphold.

## Overføring av grunn/rettigheter

### Fra UB

UB skal overdra til K de arealer av UBs eiendom hvor UB skal/har bygge(t) offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.1.1 ovenfor. Arealene utgjør totalt … m2 og er vist på kartutsnitt datert …… 201x, jf. Vedlegg 4.

[Om aktuelt: Følgende arealer regulert til offentlige formål og/eller grønnstruktur skal ikke overdras til K: typisk friområder, friluftsområder)]

UB skal avstå rettigheter til K til å bygge, fremføre og ha infrastruktur liggende i/over UBs eiendom, sikret ved tinglyst erklæring på UBs eiendom, jf. vedlegg 4.

Arealene/rettighetene skal overdras/sikres [vederlagsfritt, eller mot avtalt vederlag].

Arealene overdras og rettighetene sikres på de(t) tidspunkt(er) partene blir enige om og senest;

* … dager etter overtakelsesforretning er avholdt for det aktuelle tiltaket, jf. pkt. 4.3, *eller*
* når det gis midlertidig brukstillatelse for det siste av byggetiltakene innenfor Reguleringsplanen.

Ved overdragelsen skal arealene være

* ryddet og klargjort
* fradelt og overskjøtet til K fri for pengeheftelser.

UB skal besørge fradeling og overskjøting, samt sikring av rettigheter.

[Sett inn: UB *eller* K] skal dekke fradelingsgebyr for arealene og/eller utgifter til dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

### Fra tredjeperson

UB skal besørge erverv av grunnareal/rettigheter over grunnareal fra tredjeperson, som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur angitt i pkt. 3.1.1. Arealene utgjør totalt … m2 og er vist på kartutsnitt datert …… 201x, jf. Vedlegg 5.

Kostnader forbundet med erverv av arealet og/eller rettighetene dekkes av [sett inn: UB, K eller begge (fordeling)].

Eventuelt tvangsmessig erverv av areal/rettighet fra tredjeperson (ekspropriasjon) skal forestås av K, jf. pkt. 3.2.3 ovenfor. K skal i tilfelle tilstrebe at UB gis forhåndstiltredelse til areal/rettighet.

Prosesskostnadene ved ekspropriasjonssaken bæres av [sett inn: UB, K eller begge (fordeling for eksempel 50/50)].

Ekspropriasjonserstatningen som utmåles betales av [sett inn: UB, K eller begge (fordeling for eksempel 50/50)].

# REGLER OM OFFENTLIG ANSKAFFELSER

I den utstrekning lov 16. juli 1999 nr. 69 om offentlige anskaffelser med forskrifter får anvendelse på opparbeidelsen av tiltakene og kommunen krever det, skal UB anvende dette regelverket på samme måte som K ville være forpliktet til.

Dersom K blir erstatningsansvarlig overfor tredjepart for brudd på anskaffelsesregelverket, skal UB holde K skadesløs med mindre ansvaret skyldes feil begått av K. Ved en eventuell rettslig tvist for domstolene eller klagesak for KOFA eller ESA, har UB rett og plikt til å bistå K.

# Merverdiavgift

Partene skal inngå egen avtale med det formål at merverdiavgiftsbelastningen på den offentlige infrastruktur som UB skal opparbeide, ikke skal bli en endelig kostnad i prosjektet ved bruk av justeringsreglene for fast eiendom og/eller at K overtar UBs tilbakeførings-/justeringsforpliktelser overfor staten.

Utkast til merverdiavgiftsavtale som også omfatter Ks administrasjonsgebyr er vedlagt denne avtale, jf. Vedlegg 6. Signert avtale skal erstatte utkastet som vedlegg 6 når endelig avtale foreligger.

# Refusjon

Denne Utbyggingsavtalen er ikke til hinder for at UB kan fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 for de tiltak i pkt. 3.1.1 som eventuelt har annet refusjonspliktig areal enn UBs eget.

Eventuelt refusjonspliktig areal tilhørende K gir ikke UB grunnlag for å kreve refusjon fra K forutsatt at K yter kontantbidrag etter § 3.2.2.

# ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Reguleringsplanen, eller det inntrer andre vesentlige endringer av forutsetningene for Utbyggingsavtalen, gis hver av partene rett til å kreve reforhandling av Utbyggingsavtalen.

# MISLIGHOLD

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den annen part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet.

Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

# TINGLYSNING

K har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen, som heftelse på de(n) eiendom(mer) som omfattes av Utbyggingsavtalen. UB forplikter seg til å medvirke til tinglysningen.

K samtykker til at heftelsen, om nødvendig, viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på eiendommene.

Etter skriftlig krav fra UB plikter K innen … dager å samtykke til sletting av Utbyggingsavtalen på eiendommer/eierseksjoner som K har gitt midlertidig brukstillatelse til, slik at UB kan selge/overdra eiendommen/eierseksjonen til kjøper uten påhefte av Utbyggingsavtalen.

Etter skriftlig krav fra UB forplikter K seg til innen … dager å foreta endelig sletting av heftelsen fra grunnbokbladet til eiendommen(e), når Utbyggingsavtalen er oppfylt fra UBs side, eller når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt.

# TRANSPORT AV AVTALEN

Utbyggingsavtalen kan transporteres. Transport er betinget av Ks skriftlige samtykke. K kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn.

# Avtalens varighet

Avtalen bortfaller når partenes plikter etter Utbyggingsavtalen er oppfylt, eller når reguleringsplanen datert …….. ikke lenger har rettsvirkning.

# Vedtak av kompetent myndighet

Avtalen er ikke bindende for K før den er vedtatt av kommunestyret, eller annet organ/person som kommunestyret har delegert myndighet til.

# VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument, består avtalen av følgende trykte vedlegg:

1. Reguleringsplankart og bestemmelser
2. Kart datert …… 201x med beskrivelse av offentlig infrastruktur som skal opparbeides
3. Kartutsnitt datert …… 201x, som viser areal K skal avstå
4. Kartutsnitt datert …… 201x som viser arealer/rettigheter UB skal avstå til K
5. Kartutsnitt datert …… 201x, som viser arealer/rettigheter som skal erverves fra tredjeperson
6. Utkast til avtale vedr. mva
7. (Eventuelle andre vedlegg)

# PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato: Dato:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

.......... kommune UB

1. UBA 1 «Realytelser» [↑](#footnote-ref-1)
2. Forslag til reguleringsplan utgjør grunnlaget for utkast til utbyggingsavtale. Etter planvedtaket erstattes vedlegg 1 med vedtatt plan. [↑](#footnote-ref-2)