

---

**Fra:** Arve Lønnum <al@adlo.no>  
**Sendt:** 23. november 2021 19:21  
**Til:** Rasmussen Knut Fredrik; Danielsen Magnar  
**Kopi:** Ola Asbjørnsen; Ingeborg Sæveraas; Anders Anundsen  
**Emne:** Oppfølging etter fagmøte PBL Forum

Med henvisning til oppfordring om å komme med synspunkter etter fagmøtet forrige uke, sender jeg disse linjer på vegne av kun meg selv:

Jeg lette på departementets sider og fant ikke forslaget deres til ny kostnads- og fordelingsmodell. Ut fra foredraget om reglene kan jeg si at det blir svært mye å tenke på her og svært mye som kan gå galt. Det er i seg selv vanskelig nok nå at vi har flere ulike regelsett som helt eller delvis tar sikte på å løse mange av de samme hensyn;

- Pbl kap 18
- Pbl kap 17
- Pbl kap 12, (§12-7 nr 13) med den relativt nye muligheten til i plan å fastsette fordeling av planskapt verdier
- Pbl § 15-3, særlig 5 ledd om mye bedre utnyttelse for en eiendom enn én eller flere andre.
- Ulovfestet rett: Ekspropriasjon med erstatning etter strøksprisprinsippet.

Disse reglene vil føre til ulike resultater, selv der de er ment å dekke samme hensyn.

De to nestsistnevnte er ikke mye brukt, og det er svært få som gir seg til å forklare hva de egentlig betyr, og det er enda færre som påtar seg å spå forskjellen i regelsettene i praksis. Allerede pga stor rettsusikkerhet og stor sjanse til tvist skyr mange unna de fleste av disse regelsettene og havner i en enda mere misbruksutsatt sfære; utbyggingsavtalene. Mange synes det er bedre å bli økonomisk misbrukt der og vite noenlunde hva de går til fremfor andre sjanseseilaser.

Vi mener det ville være en mye bedre idé å rette til noen av de svakhetene de øvrige reglene har før dere finner på helt nye modeller med store gråsoner og usikkerheter.

I kap 18 kunne det rettes en del feil og kanskje gjort reglene lettere å forstå, men lett er heller ikke det.

Utbyggingsavtalekapitelet lider rettssikkerhetsmessig stort, egentlig sett både med utbyggers og naboers øyne. Mangelen på rettslige rammer for hvor mye som kan leses på, og hva som kan kjøpes av tillatelser for penger, er problematisk. Jeg mener det kan kjøpes byggetillatelser med disse reglene. Mange utbyggere synes det er fint, helt til de blir lesset på så mye at de vurderer å droppe alt, eller gjør det. Det mangler også rettslige rammer som understreker likebehandlingsprinsippet. Et eksempel: Kommunene krever gjerne anleggsbidrag per m<sup>2</sup> av noe som bygges. Likt beløp mer m<sup>2</sup> regnes som lik behandling. Men noen av utbyggerne må avgi store arealer av sine tomter, f.eks til park, barnehage, turvei osv. Alt dette må i praksis bare avgis i tillegg uten vederlag. Den som mistet halve tomten, må betale det samme per m<sup>2</sup> som alle andre. Dette kan man bøte på med regler som sier at kostnader må fordeles på gjennom likebehandling der verdier av både naturalia og penger teller. Likebehandlingsprinsippet må gjelde.

Videre bør det trekkes klarere rammer for hva som er i nødvendig og saklig sammenheng med utbyggingen. Dette strekkes hele tiden, og få kan koste på seg 7 år med sjanseseilas i tåkete farvann frem til Høyesterett.

Fordeling av planskapt verdier tror jeg ikke mange bruker. Jeg fikk det i alle fall rett ut av en plan som ble behandlet etter at reglene kom. Kommunen ble skremt da jeg fortalte hva de ga seg ut på.

Deres siste forslag vil skremme kommunene enda mer, og godt er det, for ellers kommer misærer som dette til å bre godt om seg, og man vil bites om ansvaret:

<https://www.nettavisen.no/nyheter/gigantisk-budsjettsprekk-oslo-folk-ma-leve-enda-et-ar-med-et-elendig-badetilbud/s/12-95-3424131654>

På Tøyenbadet som alle andre steder det offentlige beregner kostnader, brukes det konsulenter, alltid minst 2 når summen er over 750 mill. Likevel går det galt. På Tøyenbadet hadde de i alle ledd oversett hvor mange m2 det var snakk om å bygge, herunder hva slags m2 det var.

Hvordan skal folk i bygningsetatene beregne og fordele kostnader over kvartaler og bygninger, med infrastruktur og det hele? Det kan ikke overlates til konsulenter. De som vedtar, vil ha ansvaret for å kontrollere og kvalitetssikre, men de vil ikke ha faglige forutsetninger for dette (ikke jeg heller).

Mitt beste råd er: Dropp det nye forslaget. Det vil om det benyttes, bare gavne konsulenter og advokater og forlenge planprosesser enda mer. Rett heller opp svakhetene i de reglene dere har! Der er det mye å ta fatt i.

Dere kan godt journalføre denne mail selv om den er litt uformell i tonen.

Med vennlig hilsen

Arve Lønnum  
Advokatfirma Lønnum DA  
Slemdalsveien 70 B  
0370 Oslo

M: 90118900  
Epost: [al@adlo.no](mailto:al@adlo.no)  
[www.adlo.no](http://www.adlo.no)