

HØRINGSUTTALELSE TIL FORSLAG TIL MARKALOV

Undertegnede er grunneiere på Sørbråten nordøst i Maridalen. Vi vil gjerne uttale oss til lovforslaget av følgende årsaker:

- At forslaget ikke trekker inn hensynet til tettbebygde områder som av historiske årsaker er blitt liggende innenfor markagrensen, og hvor lovformålet ikke har praktisk betydning;
- At forholdet til grl. § 105 ikke er vurdert, selv om loven båndlegger all utøving av normal eierråderett på bebygde tomter;
- At forholdet til EØS retten ikke er vurdert, spesielt EU domstolens praksis de senere årene.

1. Sørbråten ingen naturlig del av marka

Sørbråten er beliggende helt nordøst i Maridalen i Oslo kommune, ca. 10 km fra markagrensen ved Brekke. Området er klart avgrenset, hvor alt areal er utparsellert til boligtomter. Ca. 200 tomter er bebygde de første par tiårene av 1900 tallet. Godt over halvparten av bebygde eiendommer er i helårlig bruk, resten tilhører eiere som er bosatt andre steder i kommunen og derfor bare brukes deler av året. Det finnes ikke turmuligheter inne på området, bortsett fra noen stier over et fåtall ubebygde tomter i kommunal eie.

Oslo kommune var drivkraften bak utparselleringen av området på begynnelsen av 1900 tallet, først og fremst for å avhjelpe bolignød i bykjernen. Følgelig er største del av bebyggelsen på Sørbråten opprinnelig oppført til boligformål. Etter hvert er en del eiendommer opphørt som helårsbolig, fordi eierne på grunn av alder ble pleietrengende eller av andre årsaker. Fra 1980 tallet og utover har kommunal politikk vært å få folk til å fraflytte området, stort sett uten særlig hell. Det har i flere tiår vært mye uro på Sørbråten, både internt og i forhold til kommunale myndigheter, da forvaltningen av grunneierinteressene dessverre har hatt klare innslag av vilkårlighet og usaklig forskjellsbehandling.

2. Situasjonen i dag

På 1970 tallet foretok helsemyndighetene en del registreringer av eiendomsmassen på Sørbråten, mest av hensyn til drikkevannet til Oslo kommune da Sørbråten ligger i nedslagsfeltet til Maridalsvannet (men flere kilometer fra øvre del av vannet). Plan- og bygningsetaten (PBE) foretok registreringer på begynnelsen av 80 tallet, som resulterte i den meget omstridte "1984-listen". En rettslig betenkning innhentet av Sørbråten Vel konkluderer med at det foreligger brudd på grunnleggende krav til offentlig forvaltning ved utarbeidelsen av listen.

I 1997 ble PBE av bystyret pålagt å utarbeide planreguleringer for å få ryddet opp i forholdene. PBE har i løpet av de neste ca 10 årene fremlagt seks forskjellige alternativer til planreguleringer, hvorav tre er anbefalt i tur og orden. Siste forslag ble oversendt til politisk behandling høsten 2006, og ligger fremdeles ett år senere til behandling i Byrådsavdelingen for miljø og samferdsel, så vidt undertegnede kjenner til. Forslaget innebærer ingen nevneverdig bedring av de kritikkverdige forhold som bystyret ønsket ryddet opp i. Dersom forslaget blir opprettholdt kan man ikke se bort fra at det vil bli brukt rettsmidler mot reguleringene.

De sterke restriksjoner som forslaget legger på besitterne på Sørbråten er først og fremst begrunnet i hensynet til Maridalsvannet. Det har likevel ikke vært konstatert forurensninger til vannet forårsaket av bebyggelsen på Sørbråten, heller ikke har effekten av mulige pålegg om individuelle renseanlegg vært vurdert. PBE har lagt et helt skjønsmessige "føre-var prinsipp" til grunn for forslaget – dvs. hensynet til en mulig forurensningsrisiko som altså ikke kan konstateres i dag. At hensynet til Maridalsvannet ikke kan være prekært viser også det faktum at Byråden for miljø og samferdsel har foreslått storbarnehage på Skar militærleir – dette til tross for at Skar har samme beliggenhet og utløp til Maridalsvannet som Sørbråten. Det vises også til at da kommunen nylig fryktet giardia-smitte i Oslos drikkevann, ble bebyggelsen på Sørbråten (8 km. fra øvre del av Maridalsvannet) overhodet ikke trukket inn som mulig smitteårsak.

PBE har i sitt mangeårige arbeid med planreguleringer for Sørbråten konkludert med at det ikke foreligger beskyttelsesverdige friluftsinnteresser på Sørbråten, da området er tett bebygde uten turmuligheter.

3. Situasjonen når Markaloven trer ikraft

Det må antas at forslaget til markalov innebærer at arbeidet med planreguleringer for Sørbråten stopper opp, se forslaget § 4. Slik paragrafen er utformet kan man ikke se bort fra at den nye loven også vil stenge for videreføring av reguleringsarbeidet etter lovens ikrafttredelse.

I utgangspunktet innebærer lovformålet, se § 1, at markaloven ikke lar seg anvende på Sørbråten. Det finnes som nevnt ingen turmuligheter inne på området, da hele området består av bebygde tomter.

Dispensasjonshjemmelen er uegnet, se § 10. Dispensasjon skal bare kunne gis etter en interesseavveining mellom lovformålet og "*ulempene for friluftsliv, naturmiljøet eller de allmenne interessene*". Ingen av disse "ulempene" er til stede på Sørbråten, samtidig som lovformålet ikke har relevans.

En mulighet er selvsagt å avgrense virkeområdet, slik at loven ikke blir gjeldende for tettsteder beliggende i marka. Det vises til at Sørbråten i følge SSBs tettstedsstatistikk utgjør ett av to tettsteder i Oslo. Lovforslaget legger opp til at begrensning av loven rekkevidde bare kan gjøres av Kongen i statsråd etter en omfattende høringsprosess, se § 2. Undertegnede mener at det gir for lite forutberegnelighet og transparens, slik at avgrensning mot tettsteder bør fremgå direkte av loven. Det er ikke motstrid mellom en slik avgrensning og de øvrige deler av lovforslaget, da forslaget som nevnt er uegnet for anvendelse på tettsteder.

I § 4 er det fastsatt et generelt bygge- og anleggsforbud. I høringsforslaget er dette kommentert slik at det ikke vil være tillatt å "oppføre hytter" i Marka, heller ikke "våningshus og andre hus som nyttes for fritidsformål ved privat bruk og/eller bortleie". Dette er ifølge merknadene en videreføring av gjeldende rett. Men dersom § 4 utelukker planreguleringer, vil konsekvensen være at enhver utvidelse av påstående bygningsmasse eller bruksendring, selv i tett bebygde områder vil være lovstridig.

Over tid vil det likevel være behov for forbedringer av bygningsmassen på de ca. 200 eiendommene på Sørbråten, og man må derfor regne med at antall klagesaker til Fylkesmannen vil øke. Slike administrative konsekvenser ses det bort fra i lovforslaget, derimot bemerkes det at man forventer "færre søknader om bygging", se under pkt. 1.3.

4. Forholdet til grl. § 105

Et lovforbud mot alle bygg- og anleggsarbeider på private eiendommer innebærer vesentlige rådighetsbegrensinger av en art som vil kunne rammes av grl. § 105.

Et større antall eiendommer på Sørbråten er tidligere på svært tvilsomt grunnlag, se pkt. 2 foran, omgjort fra boliger til fritidseiendommer. Lovforslaget forsterker restriksjonene. Dersom loven trer i kraft vil grunneierne på Sørbråten være henvist til å søke dispensasjon fra markaloven ved enhver utvidelse eller forbedring av egen eiendom med bebyggelse, samtidig som det ikke finnes egnet dispensasjonshjemmel i loven.

Dersom forslaget skal legges frem for Stortinget i sin nåværende form, bør forholdet til grl. § 105 vurderes når det gjelder eiendomsbesitterne på Sørbråten. Det kan ikke ses at de bærende prinsipp for restriksjonene ifølge lovforslaget, begrunner denne type inngrep i eiendomsretten. Også Sørbråtens forhistorie, se pkt. 1, gjør det tvilsomt om staten her kan gripe inn uten å kompensere eiernes økonomiske tap.

5. Forholdet til EØS retten

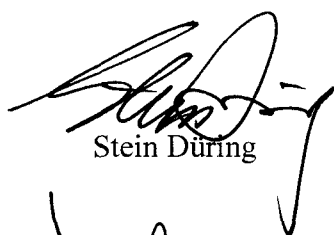
Også adgangen til bruksendring ifølge pbl. § 93 vil bortfalle slik lovforslagets § 4 er utformet. I lys av rettspraksis i EU de siste årene fremstår dette som tvilsomt, og uansett mangelfullt begrunnet i følge EØS retten.

To dommer av EF-domstolen – av 23. september 2003 og 25. januar 2007, fastslår at boplikt for landbrukseiendommer er i strid med prinsippet om fri kapitalflyt, og at grunnleggende hensyn til miljø og allmenne interesser kan ivaretas på andre måter enn ved å regulere bruken av fast eiendom. Boplikten ble også ansett tvilsom i forhold til den Europeiske menneskerettskonvensjonens (EMK) bestemmelse om retten til fritt å velge bolig. Det vises også til Dokument nr. 8:40 (2006-2007), med forslag om opphevelse av boplikten for landsbrukseiendommer.

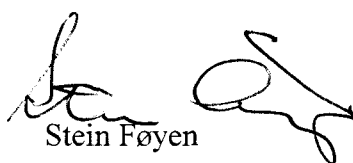
Rettslig sett må boforbud sidestilles med boplikt, da det i begge tilfeller dreier seg om inngrep i kapitalflyten og retten til fritt boligvalg. Man kan således ikke se bort fra at et lovfestet forbud mot bruksendringstillatelse vil bli satt under press gjennom EØS-avtalen.

Som nevnt er de sterke restriksjonene på Sørbråten blitt begrunnet i hensynet til Oslos drikkevann, samtidig som friluftsinnteresser er ansett som irrelevante i et slikt tettbygd område. Det må derfor nevnes at det foreligger en god del dokumentasjon for at påbud om å installere individuelle renseanlegg for gråvann, samt lukket septiktank, vil begrense dagens lokale utslipp, og derved ivareta føre-var prinsippet på en bedre måte en PBEs forslag til planreguleringer for Sørbråten. Dette viser at forbud mot bruksendring ikke er et forholdsmessig inngrep for å ivareta grunnleggende hensyn, og derfor kan komme i strid med EØS retten.

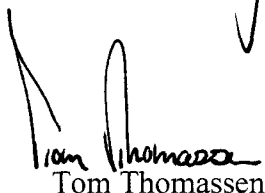
Oslo 13. november 2007



Stein Düring



Stein Føyen



Tom Thomassen



Anne Kirsti Brække