



STAVANGER KOMMUNE

Bymiljø og utbygging
Juridisk

Det kgl landbruks- og matdepartement
Pb 8007 Dep

0030 OSLO

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507732
E-post: postmottak.utbygging@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

DERES REFERANSE
200901279/TSA

VÅR REFERANSE
HJW-09/10311

ARKIVNR.
V64 &00

JOURNALNR.
1991/10

DATO
13.01.2010

UTKAST TIL NY JORDSKIFTELOV - HØRINGSUTTALELSE

Vi viser til Landbruks- og matdepartementets høringsnotat datert 18.09.09.

Stavanger kommunes fokus i denne høringsuttalelsen er endringene som gjelder jordskiftelovens virkemidler for gjennomføring av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner etter plan- og bygningsloven, såkalt urbant jordskifte etter dagens lov § 2, bokstav h og i.

Kommunen deler utvalgets syn når det gjelder fordelene ved at hver eiendom i et urbant jordskifte får sin del av verdiøkningen i jordskifteområdet. Kommunen ønsker velkommen regler som gjør jordskifte praktisk for å få gjennomført utbyggingsprosjekter etter godkjent reguleringsplan, slik at det blir et fullgodt alternativ til ekspropriasjon i tilfeller der dette ikke er betenkelig. Det vil blant annet kunne bidra til at kommunen avlastes i ekspropriasjonssaker, og kan forhåpentligvis bidra til en enkel, oversiktlig og rimelig prosess for partene som er involvert.

I denne sammenheng er det positivt at reglene utformes slik at en enkelt part som eier et mindre areal ikke kan stoppe gjennomføringen av jordskiftet når flertallet av de andre er enige, jamfør kravene til henholdsvis enstemmighet og kvalifisert flertall sammen med arealkrav, som nå blir foreslått fjernet. Vi forutsetter at den enkeltes rettssikkerhet og mulighet til å ivareta sine interesser blir tilstrekkelig ivaretatt. Jordskifte i urbane strøk berører også innbyggere som ikke er profesjonelle utbyggere, og som i liten grad er kjent med dette rettsinstituttet.

Nærmere om kravkompetansen ved urbant jordskifte

Vi forstår forslaget slik at offentlig styresmakt og private tiltakshavere kan kreve urbant jordskifte, ifølge forslaget § 6-5. I tillegg kan rettssubjektene nevnt i § 6-4, 1. ledd kreve slikt jordskifte.

Vi går ut fra at begrepet "med heimel til ekspropriasjon" i § 6-5 omfatter alle vilkår for ekspropriasjon, inklusive nødvendige kommunale vedtak i forbindelse med privates ekspropriasjon, og skranken i plan- og bygningslovens § 31 nr 2 som gjelder planens alder på henholdsvis 10 og 5 år, (ny lovs § 16-2). Hensynet bak disse reglene er blant annet å sikre grunneier en viss forutsigbarhet.

Det framstår som noe uklart på hvilken måte hensynet til forutsigbarhet for grunneier er ivaretatt når et krav blir fremmet av en part som er gitt kompetanse etter § 6-4. Stavanger kommune mener det kan være fornuftig å sikre en grense i tid også når andre enn offentlig styresmakt og private tiltakshavere krever urbant jordskifte.

I utkastets § 6-4 blir det foreslått at eier av en enkelt eierseksjon kan sette fram krav om jordskifte, inklusive såkalt urbant jordskifte. Det legislative hensynet bak en slik regel kommer i liten grad fram i utvalgets forslag. Bestemmelsen synes å være i uoverensstemmelse med kompetansereglene i eierseksjonslovens § 30. Stavanger kommune savner en vurdering opp mot regelsettet i eierseksjonsloven.

Samme kompetanse er tenkt gitt til bruksrettshavere. Begrepet ”bruksrett” ser ut til å bli brukt i vid betydning, og vil etter ordlyden blant annet omfatte vanlige husleieforhold, kortvarige og oppsigelige festeforhold og kortvarig leie av grunn til for eksempel parkering. Også her er det i liten grad gjort rede for de legislative hensyn som begrunner å gi kravskompetanse til en så utvidet krets av rettssubjekter i forbindelse med gjennomføring av planer.

Nærmere om skrankene for urbant jordskifte

Slik vi forstår lovforslaget blir de fleste av dagens begrensninger i retten til å kreve urbant jordskifte foreslått fjernet, inklusive minstekravene til enighet om å fremme krav, som kommentert over. Verdiregelen for jordskifte etter dagens § 2, første ledd bokstav h, (ny § 3-15) blir imidlertid beholdt i ny § 3-3, 2. ledd. For jordskifte etter dagens § 2, første ledd bokstav i, fjernes så vidt vi kan se alle skranker, også verdiregelen i dagens § 3b. Stavanger kommune mener verdiregelen i dagens lov bør beholdes.

Konklusjon

Stavanger kommune stiller seg positiv til en forenkling av reglene om urbant jordskifte, inklusive en omfattende endring eller fjerning av minstekravene til enighet. Dette forutsetter at andre skranker sikrer tilstrekkelig rettssikkerhet.

Spranget synes likevel stort når man fjerner alle skranker unntatt verdiregelen, samtidig som kretsen av rettssubjekter som kan kreve urbant jordskifte utvides betydelig. Vi går ut fra at konsekvensene av de foreslåtte endringene vil bli godt belyst i det videre lovarbeidet.

Med hilsen

Leidulf Skjørestad
direktor



Stein R. Grødem
eiendom/juridisk-sjef



Hege Johanne Wold
saksbehandler