



**DET KONGELIGE  
LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENT**

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep  
0030 OSLO

Deres ref

Vår ref

Dato

19/460-4

23. august 2019

## **Uttalelse - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova**

Vi viser til høringsbrev datert 3. mai 2019 med forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova.

I høringsnotatet del 1 er det bl.a. foreslått å endre plan- og bygningsloven § 21-6 som gjelder privatrettslige forhold. Bestemmelsen fastsetter en plikt for bygningsmyndighetene til å avvise søknader om tillatelse hvis det fremstår som åpenbart at tiltakshaver mangler de nødvendige privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter. Bare hvis de privatrettslige forholdene er uklare, har kommunen plikt til å realitetsbehandle søknaden. Kommunen har i den forbindelse også en undersøkelsesplikt.

Forslaget til endring er begrunnet ut fra to forhold. Det er vist til at kommunene har behov for klarere regler med hensyn til hvordan begrepet åpenbart er å forstå, og hvor langt undersøkelsesplikten går. I tillegg er det vist til at jordskifterettene i Borgarting og Eidsivating lagdøme har gitt innspill om at regelen slik den nå er utformet hindrer jordskifterettens arbeid. I forslaget til endring er disse to problemene forsøkt løst under ett, og høringsnotatet inneholder to alternative forslag til endring i loven.

- Etter alternativ 1 første ledd skal plan- og bygningsmyndighetene ved behandling av søknad om tillatelse kun ta stilling til om tiltaket oppfyller krav gitt i eller med hjemmel i loven. Hvis søknaden om tillatelse gjelder tiltak på annen manns grunneiendom, skal tiltakshaver legge fram skriftlig samtykke til tiltaket fra eieren.
- Etter alternativ 2 er kravet om å legge fram skriftlig samtykke sløyfet.

Landbruks- og matdepartementet har ansvaret for jordskifteloven, og støtter forslaget om å endre plan- og bygningsloven § 21-6. En sak for jordskifteretten reises fordi en eller flere

Postadresse  
Postboks 8007 Dep  
0030 Oslo  
postmottak@lmd.dep.no

Kontoradresse  
Teatergata 9  
www.lmd.dep.no

Telefon\*  
22 24 90 90  
Org.nr.  
972 417 874

Avdeling  
Avdeling for skog- og  
ressurspolitikk

Saksbehandler  
Ingrid Aasen  
22 24 92 74

parter enten har behov for å avklare et eller flere privatrettslige forhold, eller fordi de har behov for å endre privatrettslige forhold. Kravet kan for eksempel gå ut på at jordskifteretten med hjemmel i jordskifteloven § 3-9 skal pålegge partene å gjennomføre et felles tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven. Tiltaket kan berøre flere eiendommer hvor noen parter ønsker tiltaket, mens andre motsetter seg. Som ledd i behandlingen av saken har jordskifteretten etter jordskifteloven § 3-17 annet ledd lovbestemt plikt til å innhente nødvendige offentlige tillatelser før retten avsier en jordskifteavgjørelse som forplikter partene til å gjennomføre tiltaket. De privatrettslige avklaringene er dermed først på plass når jordskifteavgjørelsen er rettskraftig. Plikten bygningsmyndighetene har etter § 21-6 i plan- og bygningsloven til å avvise søknader om tillatelse hvis tiltakshaver mangler privatrettslige rettigheter innebærer etter sin ordlyd at det ikke lar seg gjøre å innhente tillatelsen fra bygningsmyndighetene før jordskifteavgjørelsen er rettskraftig og får tvangskraft. Eksemplet viser at reglene i plan- og bygningsloven og jordskifteloven må henge bedre sammen slik de gjorde da gjeldende jordskiftelov ble vedtatt i 2013. Se drøfting av forholdet mellom bestemmelsene i Prp.101 L (2012-2013) kapittel 8.22.

Problemene som er omtalt over når det gjelder jordskiftesaker, løses ikke ved forslaget til endring alternativ 1 som forutsetter skriftlig samtykke fra berørte grunneiere. I en jordskiftesak hvor en eller flere parter motsetter seg tiltaket, vil ikke parter som motsetter seg tiltaket ha interesse av å utforme et skriftlig samtykke som kan legges fram for kommunen. Høringsnotatet pkt. 3.5.5 siste avsnitt viser at Kommunal- og moderniseringsdepartementet har vurdert å utvide plan- og bygningsloven § 21-6 med et nytt ledd som tar sikte på å regulere forholdet til jordskifteloven. Dersom Kommunal- og moderniseringsdepartementet velger teksten i alternativ 1, må det i et eget ledd eller en egen setning i loven fastsettes at første ledd andre punktum ikke gjelder når det er reist sak for jordskifteretten om det privatrettslige forholdet.

Høringsforslaget alternativ 2 kan etter vårt syn bidra til å unngå de skisserte problemene.

Med hilsen

Hanne Klægstad (e.f.)  
avdelingsdirektør

Ingrid Aasen  
fagdirektør

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer*

Kopi

Akershus og Oslo jordskifterett

Aust-Agder jordskifterett  
Domstoladministrasjonen  
Finnmark jordskifterett  
Glåmdal jordskifterett  
Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett  
Hedemarken og Sør-Østerdal jordskifterett  
Helgeland jordskifterett  
Indre Hordaland jordskifterett  
Indre Sogn jordskifterett  
Lista jordskifterett  
Lofoten og Vesterålen jordskifterett  
Marnar jordskifterett  
Nedre Buskerud jordskifterett  
Nedre Telemark jordskifterett  
Nord- og Midhordland jordskifterett  
Nordfjord jordskifterett  
Nord-Gudbrandsdal jordskifterett  
Nordmøre jordskifterett  
Nord-Troms jordskifterett  
Nord-Trøndelag jordskifterett  
Nord-Østerdal jordskifterett  
Ofoten og Sør-Troms jordskifterett  
Romsdal jordskifterett  
Salten jordskifterett  
Sunnfjord og Ytre Sogn jordskifterett  
Sunnmøre jordskifterett  
Sør-Rogaland jordskifterett  
Sør-Trøndelag jordskifterett  
Valdres jordskifterett  
Vestfold jordskifterett  
Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett  
Østfold jordskifterett  
Øvre Buskerud jordskifterett  
Øvre Telemark jordskifterett