

KOMM. OG REG.		
11 FEB. 2004		
03/	3773-	79
405		
BOS	BY	KFR



HUSEIERNES LANDSFORBUND
FRED OLSENS GT. 5
0152 OSLO
TLF.: 22 47 75 00
FAX.: 22 41 19 90
E-POST: post@huseierhl.no

Det Kongelige Kommunal- og regionaldepartement
Boks 8012 Dep.

0032 OSLO

Oslo, 6. februar 2004

Deres ref.: 03/3773-1 KFR
Vår ref.: 10400234

VEDR.: NOU 2003:24 FRA BYGNINGSLOVUTVALGET - HØRING

Huseiernes Landsforbund (HL) har mottatt Bygningslovutvalgets første delutredning, med høringsfrist 6/2 2004.

HL har ikke sterke synspunkter på de fleste av temaene utvalget tar opp, og kan i hovedtrekk tiltre forslagene. På ett punkt vil vi likevel uttrykke vår misnøye med utvalgets forslag, og det gjelder punktet om utbyggingsavtaler. HL er meget betenkt over den kraftige fremvekst av slike avtaler i de siste år. Kostnadene øker, og økningen må bæres av huskjøperne. Presset på boligprisene blir enda sterkere, noe som er særlig uheldig i pressområder med høye tomte-kostnader fra før.

Planlovutvalget tok i sin annen delutredning (NOU 2003:14) til etterretning at det "synes å være tverrpolitisk enighet om at det bør settes stramme rammer for hva kommunene skal kunne avtale av ytelser fra en utbygger", og fremmet forslag som var i tråd med denne observasjon. HL støtter dette, og vil også minne om at dette er i tråd med uttalelser i NOU 2002:2 BOLIGMARKEDET OG BOLIGPOLITIKKEN, der det bl.a. heter: "Utvalget vil understreke at det bør settes grenser for kommunenes bruk av utbyggingsavgifter og liknende fordi det øker utbyggenes og kjøpernes kostnader uforholdsmessig og har uheldige fordelingsvirkninger."

Den av planlovutvalget foreslåtte begrensningen, nemlig til hva man kort kan kalle teknisk infrastruktur, virker riktig og balansert. Den er etter HLs syn også i tråd med allmen rettsoppfatning. Uten en slik tematisk avgrensning vil adgangen til å ta inn belastende vilkår i en utbyggingsavtale bli alt for vid, noe som i sin tur vil kunne medføre avtalevilkår som kan virke urimelige og unødig tyngende, samt en varierende praksis fra kommune til kommune.

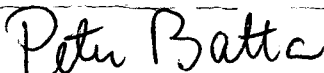
Bygningslovutvalget ønsker derimot å gjøre utbyggingsavtaler til "et fleksibelt verktøy", noe som innebærer at det i utgangspunktet ikke settes andre begrensninger enn at tiltaket "står i saklig sammenheng med" og "er nødvendig for gjennomføringen av planvedtak". Med et tema så til de grader åpent for skjønn, blir presset på private utbyggere stort. Det må formodes at kommuner med dårlig økonomi, hvilket i praksis vil si de aller fleste, vil tøye kriteriene her langt, og kanskje for langt. En utbygger vil føle det svært problematisk å si kommunen imot i slike sammenhenger, og Bygningslovutvalget legger med sitt forslag opp til at disse situasjoner skal oppstå langt oftere enn til nå. Planlovutvalgets begrensning vil derimot langt på vei løse dette problemet.

Huseiernes Landsforbund ser med uro på en utvikling der grensene for hva som skal betales i tillegg til de skatter og avgifter Stortinget årlig vedtar, stadig flyttes under henvisning til "dårlig økonomi". Kommuner i området utenfor Oslo er blitt kritisert for manglende vilje til å tillate nybygging, noe som øker presset på hovedstaden. Begrunnelsen er gjerne at man "ikke har råd til" nye innbyggere, idet disse i en årrekke vil være forbrukere av dyre tjenester som barnehage og skole, samtidig som skatteevnen er lav. Det må være et selvsagt krav at kommunene løpende skal sette av midler til nødvendig utbygging av boliger og næringsliv. Dette er penger de får igjen når det er gått noen år, og innflytterne er blitt netto bidragsytere til kommuneøkonomien. Det foreligger en manglende balanse der kommunene både krever dekket ekstrautgiftene i en utbyggingsfase, og skal ha skatteinntektene i ettertid.

Et forslag som åpner for krav om utgiftsdekning av tiltak som "står i saklig sammenheng med og som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak", innbyr kommunene til å lage oppfinnsomme modeller for sammenheng og nødvendighet. All erfaring tilsier at kommunene i denne forbindelse ikke vil være beskjedne. (Uten sammenligning for øvrig, har HL for eksempel sett at enkelte kommuner regner kostnader til drift av rådhuset inn i vann- og kloakkregnskapet!)

Bygningslovutvalget synes å være opptatt av å "hindre misbruk". Etter HLs oppfatning er den eneste sikre måten å hindre misbruk på, å følge Planlovutvalgets forslag.

Med vennlig hilsen
for Huseiernes Landsforbund



Peter Batta
Adm. dir.



Einar Frigland
advokat