



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 Miljøverndepartement
Boks 8013 Dep.

0030 OSLO

Oslo, 3. november 2003

Deres ref.: 2003/433- P/HJN
Vår ref.: 110303-EF-1480

VEDR.: NOU 2003:14 FRA PLANLOVUTVALGET - HØRING

Huseiernes Landsforbund (HL) har mottatt Planlovutvalgets annen delutredning med forslag til revisjon av planbestemmelsene i plan- og bygningsloven, med høringsfrist 1/12 2003.

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 sterke støtte til 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.

Utvalget tar 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 fremmer forslag som er 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 unødige tyngende, samt en varierende praksis fra kommune til kommune. Det er etter HLs oppfatning av meget stor betydning at begrensninger av den art utvalget foreslår i utkastets kapittel 18 kommer på plass, jo før jo heller.

HL må i denne forbindelse si at vi finner det svært tungvint at krav som stilles i utbyggingsavtale (om vei, vann, energiforsyning) skal måtte sees som offentlig anskaffelse etter lov av 27/11 1992 nr. 116, slik utvalget går ut fra i kommentarene til § 18-1 på side 339. Krav som etter plan- og bygningsloven pålegges en utbygger, bør kunne anses som del av utbyggingen og dermed et privat anliggende, som utbygger bør få løse på den måte han selv finner hensiktsmessig. (Regelmessig vil det være store aktører som skal oppfylle kravet; aktører som vil føle at de gjør jobben best og raskest selv og som uansett vil ha folk og maskiner på stedet i forbindelse med utbyggingen.)

Til sist vil HL påpeke en feil, idet § 18-2 3. ledd mangler i lovteksten, mens det henvises til dette ledd i kommentarteksten på side 340.

Med vennlig hilsen
for Huseiernes Landsforbund



Peter Batta
Adm. dir.



Einar Frigland
advokat