



Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 Oslo

Deres ref.:
200701180

Vår ref. (bes oppgitt ved svar):
2008/15389 ARE-PI-MBRO
Arkivkode:
701

Dato:
28.01.2009

Forslag til endring av lov nr 71 av 27. juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling (plan og bygningslovens) (plandelen)

Negative servitutter og reguleringsplan

Det vises til oversendelsesbrev av 26. november 2008 fra Miljøverndepartementet (MD) ved ekspedisjonssjef Jarle Jensen og avdelingsdirektør Hans Jacob Neumann med tilhørende høringsnotat, med frist for tilbakemelding og eventuelle merknader satt til 2. mars 2009.

Direktoratet for naturforvaltning (DN) har merknader til lovforslaget som vil bli gjennomgått og begrunnet nedenfor.

Negative servitutter etablert av staten til sikring av friluftslivsområder på kommunens grunn

Til sikring av friluftslivsområder i de enkelte kommunene er det vanlig at staten, ved Direktoratet for naturforvaltning, bidrar med økonomisk tilskudd til erverv av grunneiendommer der kommunene står som kjøpere og dermed tinglyses som grunneiere.

Staten medvirker økonomisk til kjøp av et betydelig antall offentlige friluftsområder årlig, der kommuner blir stående som grunneier. For å sikre statlige investeringer, krever staten tinglyst en negativ servitutt på området (kan bestå av en eller flere eiendommer). Servitutten skal sikre at området for fremtiden kun brukes til friluftsføremål til fordel for allmennheten. Slike negative servitutter har følgende formulering:

*"Eiendommen kan ikke nyttes til annet enn friluftsføremål uten samtykke fra staten
v/Direktoratet for naturforvaltning."*

Dersom lovforslaget blir vedtatt uten endringer, vil dette innebære at kommunen som grunneier, enkelt vil kunne opphøre begrensninger for utbygging på egne eiendommer, i strid med formålet med ervervet og i strid med intensjonen bak statens tilskudd.

Det fremkommer av oversendelsen fra MD at intensjonen bak lovendringsforslaget blant annet har vært å styrke kommunenes planmyndighet, særlig i store byer hvor strøkservitutter er vanlig. Videre vil endringen sikre effektivitet og forutsigbarhet i utbyggingsfasene, men samtidig sikre rettighetshavere etter servituttene medvirkning gjennom saksbehandlingsreglene i planprosessen. Det kan ut i fra begrunnelsen til lovforslaget synes som om det ikke er tenkt på den typen servitutter som er aktuelt på friluftslivsområdet.

Slike servitutter skal sikre friluftslivet, lokalmiljøet og se miljøhensynet i et evighetsperspektiv. Samtidig skal servituttene sikre intensjonen bak det statlige tilskuddet. Det vil være uheldig om kommunen som grunneier ved vedtak i kommunestyret skal kunne bringe til opphør slike negative servitutter og begrensninger på egen eiendom.

Fra DN's side stilles det også spørsmålsteget ved varslingsrutinene dersom lovforslaget blir vedtatt. Det kan lett tenkes at servitutter til sikring av friluftslivsinteresser av de enkelte kommunene defineres som en strøkservitutt fordi de er påheftet flere eiendommer. Konsekvensen av dette er at servituttene ikke behøver å angis spesielt i reguleringsplanen, men bringes til opphør kun ved en generell reguleringsbestemmelse om at servitutter i strid med planen bortfaller. På denne måten vil staten ikke ha noe krav på å bli varslet direkte ved planforslaget, jfr. ny plbl § 12-10. Ny plbl § 12-12 gir heller ikke rettighetshavere etter servitutter noe krav på å bli orientert ved brev.

I lovendringsforslaget foreslås det endring i § 15-3 med et nytt siste ledd som skal sikre rettighetshavere etter negative servitutter der de påføres økonomisk tap som følge av kommunestyrenes vedtak. I de tilfelle en servitutt til sikring av friluftslivet faller bort, vil vi vanskelig se at det kan påvises noe økonomisk tap ut over det tilskuddet staten har bidratt med. Den samfunnsverdien som går tapt ser vil vanskelig kunne erstattes slik lovforslaget er formulert.

Med hilsen

Elektronisk dokumentert godkjenning, uten underskrift

Berit Lein e.f.
Avdelingsdirektør

Kirsten Thyrum
Seksjonsleder