

# DRAMMEN KOMMUNE

Miljøverndepartementet  
Postboks 8013 Dep.

0030 OSLO

Vår referanse  
08/18118/5/PERBOR

Arkivkode  
L12

Deres referanse

Dato  
02.03.2009

## **HØRINGSUTTALELSE TIL FORSLAG OM ENDRING AV PLAN- OG BYGNINGS-LOVEN, FORHOLDET MELLOM SERVITUTTER OG REGULERINGSPLAN**

Miljøverndepartementet har sendt på høring et forslag til endring av den nye plan- og bygningslovs plandel. Forslaget vedrører forholdet mellom negative servitutter og reguleringsplan, og går ut på at negative servitutter kan settes til side av kommunestyret ved vedtak av reguleringsplan. Rettighetshavere etter servituttene skal i tilfelle kunne begjære rettslig skjønn for å avgjøre eventuelle erstatningsspørsmål.

Forslaget innebærer at kommunestyret skal kunne vedta reguleringsbestemmelse knyttet til en konkret reguleringsplan om at strøkservitutter og evt. andre uttrykkelig angitte negative servitutter innen planområdet, som vil være til hinder for gjennomføring av den arealutnyttelse som er fastlagt i planen, oppheves.

Forslaget innebærer videre at det innføres en regel om hvordan eventuelle erstatningskrav fra de som mener å ha rettigheter etter servituttene skal behandles. Slike krav foreslås avgjort ved rettslig skjønn, men kan først gjøres gjeldende når kommunen har gitt tillatelse til det tiltak som ellers ville ha vært rammet av servituttene. Kravet skal da rettes mot den eller de som forestår gjennomføring av tiltaket.

Strøkservitutter, også kalt villaklausuler, ble i hovedsak stiftet mellom 1900 og 1950 på en tid da det ikke var vanlig med reguleringsplaner. En klausul kunne gå på begrensning av utnyttelsen til f. eks. en villamessig bolig med to etasjer eller en enebolig, eller servituttene kunne sette begrensninger på byggehøyder m.v. av hensyn til utsikten. Spørsmålet om hvorvidt slike privatrettslige servitutter består selv om de kommer i konflikt med en ny reguleringsplan, er ikke entydig besvart hverken i den juridiske teori eller i rettspraksis. Et lovforslag som omtalt vil dermed løse disse problemene en gang for alle.

Etter Drammen kommunes oppfatning vil gjennomføringen av reguleringsplaner ved lovforslaget bli enklere, raskere og mer forutberegnelige ved at det allerede når planen vedtas blir avklart at eventuelle servitutter ikke vil hindre planen, og dermed skapes også forutberegnelighet for utbyggere. Rettighetshavere etter servituttene må gjøre sine interesser gjeldende under planbehandlingen, og ved at forslaget åpner for å tilkjenne erstatning ved rettslig skjønn, vil de ikke bli stillet økonomisk dårligere enn under dagens ordning, der slike erstatningssaker behandles i forbindelse med

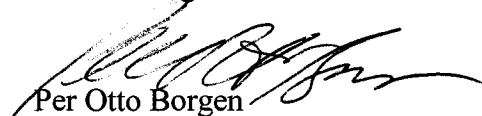
**Kommuneadvokaten**

Engene 1, 3008 Drammen  
Tlf. 03008 Fax. 32 04 61 75  
www.drammen.kommune.no  
Org. nr. 939 214 895

ekspropriasjonssaker og andre rettslige tvister. Lovendringen gjør ingen endring i rettstilstanden når det gjelder spørsmålet om i hvilke tilfeller det skal svares erstatning.

Drammen kommune gir sin fulle tilslutning til endringsforslaget.

Med vennlig hilsen



Per Otto Borgen  
advokat