



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Juridisk avdeling

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 Oslo

Deres ref.:
200701180

Deres dato:
26.11.2008

Vår ref.:
2008/25488 FM-J

Saksbehandler:
Øyvind Lahn

Dato:
26.02.2009

HØRINGSUTTALELSE - FORSLAG TIL ENDRING I LOV NR. 71 PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PLANDELEN) AV 27. JUNI 2008 - FORHOLDET MELLOM NEGATIVE SERVITUTTER OG REGULERINGSPLAN

Det vises til høringsbrev datert 26. november 2008.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har i løpet av de senere år behandlet et begrenset antall saker vedrørende søknad om ekspropriasjon av strøksservitutter og andre uttrykkelig angitte negative servitutter. Søknadene om ekspropriasjon har i det alt vesentligste vært fremmet i medhold av areinngsloven (orl.) § 2 nr. 31 første alternativ. Sakene har hatt tilknytning til eiendommer beliggende innenfor Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220 og tidligere S-3591)

Generelt sett har Fylkesmannen i sin praksis vært noe tilbakeholden med å samtykke til privat ekspropriasjon av strøksservitutter i osloområdet innenfor småhusplanens virkeområde. Dette da sakene ofte er blitt vurdert slik at den aktuelle strøksservitutt og gjeldende reguleringsplan ikke er blitt ansett som uforenlige. I slike saker foreligger det typisk et større område som er beheftet med strøksservitutter som kun åpner for villamessig bebyggelse, samtidig som reguleringsplanen åpner for frivillig fortetting med boliger. I slike tilfeller har Fylkesmannen ofte kommet til at strøksservitutt ikke er til hinder for gjennomføringen av gjeldende reguleringsplan. Dette da slike strøksservitutter ofte ikke innebærer en byggehindring i forhold til reguleringsplanen, mht. arealformål, bebyggelsens høyde og/eller grad av utnytting. Strøksservitutt vil i slike situasjoner i stedet kun innebære en innsnevring av utbyggers valgmulighet når det gjelder bygningstype i det aktuelle området. I disse tilfellene har som regel Fylkesmannen ikke samtykket til ekspropriasjon, da servitutt og gjeldende reguleringsplan langt på vei er blitt ansett som forenlige.

I de tilfeller hvor den aktuelle servitutt har utgjort en klar byggehindring i forhold til gjeldende reguleringsplan, f.eks. når det gjelder arealformål, bebyggelsens høyde og/eller grad av utnytting, har Fylkesmannen i større grad samtykket til ekspropriasjon av negative servitutter. I slike tilfeller har det vært ansett som nødvendig å samtykke til ekspropriasjon for å fremme boligbygging, jf. orl. § 2 nr. 31 første alternativ. Når servitutt er vurdert som byggehindrende eller klart byggebegrensende vil den lett kunne anses som en hindring med tanke på gjennomføringen av ønsket arealutnyttelse i planen. I slike tilfeller vil ofte den nødvendige interesseovervekten, jf. orl. § 2 andre ledd foreligge.

Postadresse:
Postboks 8111 Dep
0032 OSLO

Besøksadresse:
Tordenskiolds gt 12
Inngang sjøsiden

Telefon: 22 00 35 00
Telefaks: 22 00 36 00
Internett:
www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus

Saksbehandler: Øyvind Lahn
Direkte telefon: 22 00 35 78
E-post: postmottak@fmoa.no
Org.nummer: NO 974 761 319

I lys av det ovennevnte vil Fylkesmannen stille spørsmål ved om det i lovens forarbeider eller i lovteksten bør presiseres nærmere hva som må til for at en servitutt skal anses å "være til hinder for gjennomføringen av den arealutnyttelsen som er fastlagt i planen", og dermed bortfalt ved vedtagelsen av den aktuelle reguleringsbestemmelsen. Dette da det som vist vil kunne foreligge strøksservitutter som ofte ikke vil kunne anses uforenlige med gjeldende reguleringsplan. Servitutter vil som nevnt kunne ha et innhold som i varierende grad hindrer gjennomføringen av arealutnyttelsen i reguleringsplan. Enkelte servitutter gir også som vist anvisning på en av flere planriktige løsninger.

I høringsnotatet vises det til den danske planloven § 15 første ledd nr. 16 som omhandler opphør av servitutter som vil være i strid med lokalplanens formål. Sett i lys av det ovennevnte vil det etter Fylkesmannens syn være viktig med en avklaring av hvor vidt det norske forslaget er ment å gå lengre enn den danske bestemmelsen som tilsynelatende kun rammer servitutter som er i strid med reguleringsplanens formål.

Det vil videre være en fordel om det avklares hvorvidt bestemmelsen i § 12-7 nr. 15 er ment å gjelde i forhold til både eksisterende servitutter og senere etablerte servitutter, sml. den danske planloven § 15 første ledd jf. samme lovs § 18.

Slik Fylkesmannen ser det foreligger det i dag flere instrumenter for å avvikle privatrettslige servitutter etter gjeldende rett. For det første kan det søkes avskipping eller omskipping i medhold av servituttlovens bestemmelser. Videre vil man som grunneier som nevnt kunne søke privat ekspropriasjon i medhold av orl. § 2 nr. 31. Endelig vil kommunen kunne ekspropriere bort gjeldende servitutter i et område i medhold av plan, jf. pbl. § 35 nr. 1. Kommunen har således også i dag en anledning til å treffe reguleringsvedtak som etter sitt innhold legger til rette for avvikling av servitutter i reguleringsområdet.

Etter Fylkesmannens syn vil det foreliggende forslaget skape utfordringer knyttet til kommunenes varslings- og utredningsplikt. Sett i lys av at vedtakelse av slike reguleringsbestemmelser etter sin art vil ligge nært opp til ekspropriasjonsinngrep, bør det etter Fylkesmannens syn stilles strenge krav til varsling av de personer hvis etablerte rettigheter bortfaller direkte ved reguleringsvedtaket. Når det gjelder kommunens varslingsplikt vil det etter Fylkesmannens oppfatning være en fordel med direkte skriftlig varsling av berørte parter, både rettighetshavere og pliktsubjekter i forhold til servituttene. Korrekt varsling vil kunne by på særlige utfordringer i de tilfellene hvor det ikke er samsvar mellom området beheftet med strøksservitutter og påtenkt reguleringsplanområde. I slike tilfeller kan det stilles spørsmål ved om det bør stilles krav om direkte varsling av berørte rettighetshavere etter strøksservitутten, også utenfor planområdet. Fylkesmannen vil derfor anbefale at det eventuelt gjøres nærmere rede for varslingspliktens omfang i tilfelle der det er aktuelt å vedta slike reguleringsbestemmelser som forslaget legger opp til.

I forslaget legges det opp til at det kun er negative servitutter som må angis uttrykkelig i plansaken. Når det gjelder strøksservitutter, skal det etter forslaget være tilstrekkelig å opplyse at gjeldende strøksservitutter innenfor planområdet bortfaller ved vedtagelsen av planen. Etter Fylkesmannens syn taler rettssikkerhetshensyn for at også gjeldende strøksservitutter bør identifiseres og angis i planbehandlingen slik at berørte parter lettere kan ivareta sine rettigheter.

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

For øvrig anser Fylkesmannen det som hensiktsmessig at departementet avklarer hvorvidt slike bestemmelser det foreslås gitt anledning til å vedta, kan vedtas som en mindre vesentlig endring av reguleringsplan, eller om det bør foretas full reguleringsbehandling med vedtakelse av kommunestyret, jf. ny lovs § 12-14.

Med hilsen

Merethe Helstad
avdelingsdirektør

Marius Vamnes
rådgiver

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift.