



Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 Oslo

Oslo, den 2. mars 2009
J.nr.: 69/09

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

Betydningen for kulturminneverdier

Mange bevaringsverdige lokalmiljø har beskyttelse gjennom negative servitutter. Servituttene har verdi både ved at de kan opprettholde og videreetablere karakteristiske byplangrep og ensartede områder med bevaringsverdi. De kan også inneha viktige tekniske funksjoner som f. eks. avstandsbestemmelser mellom nybygg og bevaringsregulerte bygninger for å hindre setningsskader.

Offentlige verneprosesser kommer i praksis ofte først inn etter at en utbygging direkte truer bevaringsverdige eiendommer.

Ad begrunnelsen for lovforslaget

Begrunnelsen for lovforslaget er i stor grad basert på større forutsigbarhet for utbyggere og grunneiere. Til dette vil vi bemerke at negative servitutter i utgangspunktet skal sørge for større forutsigbarhet for grunneiere i det aktuelle området, nettopp mot f. eks, utbyggere som ønsker en større utnyttelse enn eksisterende bebyggelse i området hvor servitutten gjelder. Det er vanskelig å forstå hvordan lovforslaget kan tas til inntekt for et syn om at bortregulering av slike servitutter kan skape større forutsigbarhet for grunneiere bortsett fra for den grunneier som også er utbygger og som ønsker en høyere utnyttelse på bekostning av naboeiendommene.

Det burde vært tatt opp i vurderingene hvem som har størst behov for beskyttelse. Utbyggere som vil utnytte en eiendom hardere enn tidligere utnyttelse i området eller andre grunneiere i området som ønsker å verne om lokale miljø- og eiendomsverdier. Eiere av eiendommer i



FORTIDSMINNEFORENINGEN

The Society for the Preservation of Norwegian Ancient Monuments

nærområdet til et byggeprosjekt vil som regel fremstå som den "svake part" sett opp mot kommunen og profesjonelle eiendomsutviklere. Lovforslaget må sees på som en pådriver for transformasjon fremfor en sikring av forutsigbare forhold for grunneierne, særlig med den usikkerhet som følger med vekslende politiske flertall i kommunene.

Lovforslaget henviser til den danske planlovens §§ 15 og 18 om forholdet mellom reguleringsplan og negative servitutter. Vi kan ikke se noen særlig reell forskjell mellom norsk og dansk gjeldende rett vedrørende bortfall av servitutter. Særlig etter at en dansk høyesterettsdom fra 1997 (UfR 1997 s. 756) nyanserte den danske rettstilstanden. Det bør også sees til andre sammenliknbare land i vurderingen.

Forholdet til Grunnlovens § 105

Etter gjeldende pbl. § 34 og etter forslag til ny byggesaksdel i Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) § 16-1 foreligger ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven blant annet når: *"bruksrett, servitutt eller annen rett til, i eller over fast eiendom blir ervervet, endret, overført eller avløst ved tvang mot erstatning etter skjønn"*.

Ekspropriasjon av en servitutt over fast eiendom må erstattes i samsvar med Grunnlovens § 105. En reguleringsbestemmelse som fjerner servitutten er i realiteten en ekspropriasjon av denne, jfr. lovforslaget pkt. 5.2, 2. avsnitt: *"..kan man se det slik at kommunens vedtak trer i stedet for ekspropriasjon eller avskipping"*.

Bortfallet av servitutten skjer etter forslagens pkt. 6 *"når planen er endelig vedtatt, jf. § 12-4 Rettsvirkning av reguleringsplan"*. Kravet på erstatning etter Grl. § 105 inntreffer på tidspunktet for ekspropriasjonen/tapet av rettigheten. Det vil si ved vedtakelsen av planen. Lovforslaget legger derimot opp til at kravet på erstatning blir avhengig av at en tiltakshaver sender inn byggesøknad og at kommunen deretter gir byggetillatelse. Slik lovforslaget er fremlagt, kan bortregulering av servitutter (som ikke hadde falt bort av andre grunner) uten erstatning før på et senere og ubestemt tidspunkt, være i strid med Grl. § 105.

I tillegg kan forslaget føre til en rekke vanskelige og urimelige situasjoner for rettighetshaver etter servitutten. Hvis det ikke gis byggetillatelse vil ikke bortfallet av rettigheten erstattes i det hele tatt. Et annet praktisk eksempel er hvis det ikke søkes om byggetillatelse og eiendommen gjennom en senere reguleringsplan får en enda høyere utnyttelse med en helt ny tiltakshaver. Dette er ikke behandlet eller løst i lovforslaget.

Vi kan ikke se noen praktisk grunn til at gjeldende ordninger skal fravikes.

Manglende vurdering av miljømessige konsekvenser

Miljømessige konsekvenser av forslaget er ikke tatt opp i det fremlagte forslag. Det er derfor ikke holdepunkter for at disse er vurdert.



Konklusjon

Negative servitutter kan i mange tilfelle opprettholde viktige miljø- og bevaringsverdier. Forslaget vil gi svakere forutsigbarhet for grunneiere. Overtakelse av eiendom beheftet med negative servitutter er frivillig, og det er ikke rimelig at kommunen på denne måten skal kunne gripe inn i et rent privatrettslig forhold til gunst for en part. Det er tvilsomt om forslaget er forenelig med Grl. § 105. Et slikt forslag bør heller ikke fremlegges uten en bredere behandling gjennom et lovutvalg. Fortidsminneforeningen støtter ikke lovforslaget.

Med vennlig hilsen
FORTIDSMINNEFORENINGEN

Elisabeth Seip
generalsekretær

Sten Sture Larre