



**DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT**

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep

0030 OSLO

Deres ref

Vår ref
08/2432-4 GHS

Dato
26.02.09

Forslag til endring av lov nr 71 av 270608 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen) - Høring

Vi viser til brev fra miljøverndepartementet av 26.11.08.

Kommunal- og regionaldepartementet har følgende merknader;

Kommunal- og regionaldepartementet støtter i hovedsak Miljøverndepartementets forslag, men ber om at det skal være en betingelse for bortfall av strøkservitutter at disse er angitt og drøftet under planbehandlingen.

Merknad til § 12-7 Bestemmelser i reguleringsplan, nr. 15:

Kommunal- og regionaldepartementet støtter i utgangspunktet forslaget om at kommunen kan vedta reguleringsbestemmelser til en konkret reguleringsplan om at strøkservitutter og evt. andre uttrykkelig angitte servitutter innen planområdet som vil være til hinder for gjennomføring av den arealutnyttelse som er fastlagt i planen, oppheves. Som påpekt i forslaget vil dette medføre at reguleringsplanen alene vil gi en uttømmende angivelse av arealutnyttelsen, noe vi støtter.

Imidlertid er KRD uenig i noen av enkeltelementene i forslaget. I forslaget er det fremhevet at det ikke er en betingelse for bortfall at strøkservitutter uttrykkelig er angitt. Det er dermed tilstrekkelig at det i planforslaget er medtatt en bestemmelse som sier at strøkservitutt som er uforenelig med planens arealutnyttelse, vil falle bort. Dette er KRD ikke enig i.

Det vil etter vår mening for det første kunne medføre usikkerhet med hensyn til hvilke

strøkservitutter som faktisk er opphevet, da det i enkelte tilfeller kan oppstå uenighet om strøkservituttens faktisk er uforenelig med planens arealutnyttelse, eller om den bare medfører restriksjoner i forhold til ønsket bebyggelse innenfor planens arealutnyttelse. Dette kan særlig være tilfelle der det foreligger en overordnet reguleringsplan for et større område, som for eksempel reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220).

Videre bør kommunen i vurderingen av om planen skal medføre at strøkservitutter oppheves, spesifikt ta stilling til om de elementene strøkservituttens inneholder, ikke er forenlig med ønsket utvikling av området. Det vises i den forbindelse til den vurdering som det i dag er lagt opp til i oreigningslova (orl) § 2, der det ved ekspropriasjon av negative servitutter skal foreligge en alminnelig interesserovervekt for ekspropriasjon, og at det kun skal eksproprieres så langt det trengs til eller for gjennomføringen av tiltaket.

I tillegg krever orl § 2 nr. 31, som ofte brukes som hjemmel til å ekspropriere rettigheter som kan være til hinder for utbygging, herunder delings- og byggehindrende servitutter, at det skal foreligge en samfunnsmessig interesse i at servituttens eksproprieres.

I forhold til ekspropriasjon legger forslaget opp til en snudd søksmålsbyrde, noe som også kan støtte opp om at de strøkservitutter som oppheves ved planen, spesifikt må angis. Videre bør mulige rettighetshavere i planprosessen gjøres oppmerksom på søksmålsbyrden og søksmålsadgangen.

I forslaget er det videre anført at servitutt som faller bort må kunne slettes i grunnboken med hjemmel i tinglysingslovens § 31 annet ledd og 32 første ledd. I forhold til at søksmålsbyrden nå er lagt på den som måtte mene seg berettiget etter servituttens, at det ikke spesifikt skal angis i planen hvilke strøkservitutter som anses bortfalt og at kravet først kan gjøres gjeldende når kommunen har gitt tillatelse til gjennomføring av det tiltak som ellers ville ha vært rammet av servituttens, kan dette medføre at en tiltakshaver først ved gjennomføringen blir klar over at eiendommen tidligere har vært servituttbelagt og at det dermed kan reises erstatningskrav mot denne. Dette anser vi for å være uheldig. Imidlertid mener vi at dette kan avhjelpes dersom de strøkservitutter som oppheves ved planen, spesifikt må angis. Da gir reguleringsplanen uttrykk for at det i planområdet tidligere har vært strøkservitutter som kan medføre erstatningsplikt.

KRD mener at forslaget bør beskrive klageretten for den som mener seg berettiget, og om dette ligger under kommunens frie skjønn eller om dette er et rettsanvendelsesskjønn. Slik vi forstår forslaget, vil klageretten og overprøvningsmuligheten følge vanlig klage over reguleringsplan og ikke særskilt klage

for servituttens vedkommende. Dette medfører også et sterkere behov for synliggjøring av servituttene i planbehandlingen. Det bør også i forslaget nevnes at man med dette i forhold til ekspropriasjon fraviker saksbehandlingsreglene i oreigningsloven, som legger til rette for en forholdsvis grundig saksbehandling av ekspropriasjonssøknader.

Vi støtter at krav om erstatning rettes mot den eller de som forestår gjennomføring av tiltaket. Videre støtter BOBY at kravet først kan gjøres gjeldende når kommunen har gitt tillatelse til gjennomføring av det tiltak som ellers ville ha vært rammet av servitutten.


KRD anbefaler at det under punkt 5. Administrative, økonomiske og miljømessige konsekvenser, nevnes at avgjørelsesmyndigheten for oppheving av negative servitutter i noen tilfeller flyttes fra Kongen (delegert til fylkesmannen i oreigningsloven) til kommunen.

Merknad til § 15-3 Erstatning for tap ved reguleringsplan, nytt siste ledd:

KRD er enig i at krav om erstatning henvises til avgjørelse ved ordinært skjønn etter begjæring fra den eller de som måtte mene at bortfallet medfører økonomisk tap.

Imidlertid mener vi at det bør nevnes under punkt 5. Administrative, økonomiske og miljømessige konsekvenser, at forslaget for rettighetshavere etter servitutten innebærer en snudd søksmålsbyrde i forhold til gjeldende ekspropriasjonsinstitutt.

Med hilsen


Irene Ekeli e.f
fung. avdelingsdirektør


Gro Solli Gultvedt
rådgiver