

Oslo 2009-03-01

Miljøverndepartementet  
Postboks 8013 Dep  
0030 Oslo

**UTTALELSE TIL FORSLAG OM ENDRING I LOV NR. 71, PLANDELEN, AV 27. JUNI 2008,  
FORHOLDET MELLOM NEGATIVE SERVITUTTER OG REGULERINGSPLAN**

Negative servitutter har bl.a. verdi ved at de kan videreføre en tilpasset bebyggelse i boligområder. Dette kan bidra til å opprettholde lokale kvaliteter i bomiljøet, ivareta hensyn til grunneiernes eiendomsrett samt i flere tilfeller også beskytte bevaringsverdier.

KUV mener lovforslaget vil svekke grunneiernes forutsigbarhet over sin egen eiendom. Det er ikke rimelig at tidligere forutsetninger for utparsellering av eiendom i et privatrettslig forhold mellom partene skal bortfalle med grunnlag i en reguleringsbestemmelse. Det må påregnes at negative servitutter i mange tilfelle er hensyntatt i prisgrunnlaget ved kjøp av den tjenende eiendom. Ved opprinnelig utparsellering har slikt sett den herskende eiendom betalt for rettigheten den negative servitutten gir.

Vi mener derfor lovforslagets begrunnelse vedrørende forbedret forutsigbarhet for grunneiere ikke er riktig. Med stadig større press på arealressursene har ofte den lokale grunneier og nabo lite å stille opp med mot erfarne eiendomsutviklere når de ønsker større utnyttelse. Negative servitutter har i mange saker vært siste mulighet for grunneiere til å beskytte sine eiendomsverdier. Det er ikke forutsigbart at privatrettslige rettigheter til vanlige beboere i et lokalmiljø skal kunne fjernes av det til enhver tid sittende flertall i kommunestyret.

Vi mener de vurderinger som må gjøres etter servituttloven og oreigningsloven ved avskipping og ekspropriasjon av servitutter fortsatt må foretas. Rettighetshavere vil nesten alltid ha svakere forutsetninger i en planprosess enn forslagstiller til planforslag.

KUV mener forslaget til ny § 15-3 ikke nødvendigvis gir erstatning for tap slik som forutsatt. Etter lovforslaget kan det kun gis erstatning der det gis senere byggetillatelse, mens selve bortfallet av servitutten skjer ved reguleringsplanen. Vi stiller spørsmål om denne ordning vil være tillatt etter Grunnlovens § 105 som gir rett til full erstatning ved ekspropriasjon.


Det har i flere saker vist seg problematisk å forholde seg til tiltakshaver, fordi prosjektene stadig skifter tiltakshaver bl.a. ved å oppløse selskapene.

Lovforslaget og dets konsekvenser bør utredes gjennom lovutvalgsbehandling. I denne sammenheng bør alternativer utredes, bl.a. oppdatering av registreringer i grunnboken.

Som representant for både små og store grunneierinteresser i Oslo, må vi på det sterkeste påpeke at disse interessene ikke er tilstrekkelig ivaretatt i lovforslaget. KUV støtter derfor ikke forslaget.

Med hilsen, Kontaktutvalget for Velforeninger i Oslo

for  
Eivind Bødtker  
Styreleder

  
Torkild Thurmann-Moe  
Leder av Reguleringsutvalget