

Høringsuttalelse fra Oslo kommune - Forslag til endring i plan- og bygningsloven (plandelen) - Forholdet mellom negative servitutter og reguleringsplanByrådet fattet slikt vedtak:

Byrådet avgir i henhold til delegert fullmakt følgende høringsuttalelse til forslag om endring i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 om forholdet mellom negative servitutter og reguleringsplan:

Oslo kommune noterer at endringsforslaget består av to tillegg til allerede to vedtatte bestemmelser i den nye planloven. Det ene tillegget (ny nr. 15 til § 12-7) angir at kommunen gjennom reguleringen kan sette til side en negativ servitutt. Det andre tillegget (nytt siste ledd til § 15-3) angir at erstatningsspørsmålet ved bortfall av negative servitutter skal avgjøres ved rettslig skjønn.

Oslo kommune ser det som positivt at departementet foreslår å lovregulere forholdet mellom strøkservitutter og reguleringsplaner, og er enig med departementet i at en slik lovregulering vil føre til større forutsigbarhet, dempe konfliktnivået og redusere ressursbruken. Oslo kommune har imidlertid enkelte kommentarer til bestemmelsene. Nedenfor omtales endringsforslagene kort før Oslo kommunes kommentarer:

- Til § 12-7 nr. 15 - Bestemmelser til reguleringsplan

I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold:

- nr.15. Bortfall av strøkservitutter og av andre uttrykkelige angitte negative servitutter innen planområdet som vil være til hinder for gjennomføring av den arealutnyttelse som er fastlagt i planen.

Når det gjelder hvilke identifikasjonskrav som skal stilles til servituttene, foreslår departementet et skille mellom strøkservitutter og andre negative servitutter. For strøkservituttene er det tilstrekkelig at det i reguleringsplanen er inntatt en generell bestemmelse som sier at disse faller bort. Når det gjelder andre negative servitutter må disse synliggjøres ved at de angis særskilt i reguleringsbestemmelsen.

Oslo kommune bemerker:

Det fremstår som noe uklart for Oslo kommune hvem som under planbehandlingen har ansvaret for at disse servituttene blir synliggjort, om det er rettighetshaver etter servituttene eller om det er kommunen. Departementet uttaler i sitt oversendelsesbrev og på side 8 siste avsnitt i høringsnotatet at rettighetshaver må gjøre sine interesser gjeldende under planbehandlingen. Det sies imidlertid ikke noe om hvilke konsekvenser det medfører om dette ikke er gjort. Siden den foreslåtte bestemmelsen heller ikke gir noen indikasjoner på at rettighetshavere har noen informasjonsplikt, legger Oslo kommune til grunn at kommunen selv må foreta de undersøkelser som er nødvendig for å kartlegge omfanget og innholdet av eventuelt andre eksisterende negative servitutter enn strøkservitutter. Når det i tillegg ikke finnes noen klare kriterier for når en servitutt skal defineres som strøkservitutt eller andre negative servitutter, mener Oslo kommune at et slikt skille som foreslått i lovforslaget, vil kunne skape tolkingsdiskusjoner og tvister som kan innebære at noen av de gevinstene man søker å oppnå ved lovendringen faller bort. Oslo kommune mener derfor at en ny bestemmelse bør utformes slik at den gir kommunen en generell adgang til å sette til side både

strøkservitutter og andre tilsvarende negative servitutter, uten krav om at sistnevnte må uttrykkelig angis, jf. lovforslaget. Alternativt foreslår Oslo kommune at bestemmelsen kan utformes slik at rettighetshaver må informere om servituten i forbindelse med planbehandlingen, dersom rettighetshaver ønsker å gjøre gjeldende sine interesser etter servituten.

- Til § 15-3 nytt siste ledd - Erstatning for tap ved reguleringsplan

Krav om erstatning for tap ved at servitutt faller bort i medhold av reguleringsbestemmelse som nevnt i § 12-7 nr. 15 avgjøres ved rettslig skjønn. Slikt krav kan gjøres gjeldende først når kommunen har gitt tillatelse til gjennomføring av det tiltak som ellers ville vært rammet av servituten. Kravet rettes da mot den eller de som forestår gjennomføringen av tiltaket.

Oslo kommune bemerker:

Det fremstår som noe uklart om det med tillatelse menes ramme- eller igangsettingstillatelse, men Oslo kommune legger til grunn at så lenge lovteksten knytter tillatelsen til gjennomføringen av tiltaket, må det i to-trinnssakene være igangsettingstillatelsen som regnes som "tillatelse" etter bestemmelsen. Det er ønskelig at dette klargjøres.

Bestemmelsen angir videre at kravet må rettes mot den eller de som "forestår gjennomføringen" av tiltaket. Oslo kommune forstår departementet slik at det her siktes til tiltakshaver. Siden uttrykket "den eller de som forstår gjennomføringen av tiltaket" er ukjent terminologi i plan- og bygningsretten og at uttrykket i seg selv er uklart, bør bestemmelsen endres slik at det klart fremgår at det er tiltakshaver som kravet skal rettes mot.

Oslo kommune har for øvrig vurdert endringsforslagene i forhold til kommunens interesser som planmyndighet og grunneier, og kan ikke se at de vil få noen negative økonomiske og administrative konsekvenser for kommunen.