



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak 08/08091
Arkivkode 144;L
Saksbehandler Jon Myrli

Saksgang	Møtedato	Saksnr
Det faste utvalget for plansaker	24.02.2009	8/09

Høringsuttalelse - forslag til endring i lov nr. 71 plan- og bygningsloven (plandelen) av 27. juni 2008 - forholdet mellom negative servitutter og reguleringsplan

Saken er fremmet etter prinsippet om fullført saksbehandling.
Følgende har vært medsaksbehandlere:

Vedlegg:

Høringsnotat av 26.11.2008

Sammendrag:

Miljøverndepartementet har i brev av 26.11.2008 oversendt høringsnotat vedrørende forslag til endring i lov nr. 71 plan- og bygningsloven (plandelen) av 27. juni 2008 – forholdet mellom negative servitutter og reguleringsplan.

I høringsnotatet foreslås to endringer i plan- og bygningsloven, en i kapittel 12 Reguleringsplan og en i kapittel 15 Innløsning og erstatning.

Endringen i kapittel 12 Reguleringsplan innebærer at kommunestyret skal kunne vedta reguleringsbestemmelser knyttet til en konkret reguleringsplan om at strøkservitutter og eventuelle andre uttrykkelige angitte negative servitutter innenfor planområdet, som vil være til hinder for gjennomføring av den arealutnyttelse som er fastsatt i planen, oppheves.

I tillegg innføres en regel om hvordan eventuelle erstatningskrav fra de som mener å ha rettigheter etter servitutten skal behandles. Slike krav foreslås avgjort ved rettslig skjønn. Slikt krav kan gjøres gjeldende først når kommunen har gitt tillatelse til gjennomføring av det tiltak som ellers ville ha vært omfattet av servitutten. Kravet rettes da mot den eller de som forestår gjennomføringen av tiltaket.

Hvorvidt noen har krav på erstatning vil måtte avgjøres etter en konkret vurdering i samsvar med gjeldene rett.

Sarpsborg kommune støtter forslaget til endringer i lov nr. 71 plan- og bygningsloven (plandelen) av 27. juni 2008, og gir tilslutning til foreslåtte endringer.

Utredning:

Miljøverndepartementet har foreslått to endringer i lov nr. 71 plan- og bygningsloven (plandelen) av 27. juni 2008. En endring i Kapittel 12 Reguleringsplan og en i kapittel 15 Innløsning og erstatning. Forslagene er lagt ut på høring, med høringsfrist 02. mars 2009. Sarpsborg kommune er blant høringsinstansene. Forslaget tar sikte på at forholdet mellom reguleringsplan etter plan- og bygningsloven og negative servitutter avklares i plan- og bygningsloven. Dette er i tråd med Høyesteretts anbefaling i dom av 11. mars 2008 tatt inn i Rettstidene (Rt.) 2008-362.

Servitutter er en særlig rett over fast eiendom som gir en annen enn eieren en viss bruksrett eller rett til å nekte visse disposisjoner. En servitutt må ha særskilt hjemmel, det være seg avtale, hevd, alders tids bruk eller ekspropriasjon. En negativ servitutt går ut på at det legges restriksjoner på eksempelvis bruken av den annen persons eiendom. De i praksis viktigste negative servitutter er de såkalt byggeservitutter, som innskrenker eierens rett til å be bygge sin eiendom som han vil. Særlig utbredt er Strøkservitutter.

Strøkservitutter, som oftest også omtales som villaservitutter eller villaklausuler, er negative servitutter. Strøkservitutter er i hovedsak stiftet i perioden 1900-1950 i reguleringshensikt for et område – i en tid da det ikke var vanlig med reguleringsplaner. De inneholder gjerne bestemmelser som for eksempel: *"tomten, som ikke kan deles, bare kan bebygges villamessig med to etasjer + kvist og kun benyttes til enebolig."*

Slike servitutter kan legge store restriksjoner for utbygging av en eiendom. Strøkservituttene fører til usikkerhet for utbyggere og eiendomsutviklere, særlig der servituttene ikke er klarlagt tidlig i prosessen.

I de tilfeller hvor kommunen ønsker å omregulere et bestående eldre villaområde til eksempelvis blokkbebyggelse eller kontorbebyggelse, vil kommunen etter plan- og bygningsloven kunne gjøre dette, uten hensyn til om det innen området skulle foreligge privatrettslige klausuler (negative servitutter – strøkservitutter) som sier at eiendommene bare kan utbygges villamessig. I henhold til reguleringsplanen for det bestemte området vil kommunen, ved søknad om oppføring av ny bebyggelse, som bygningsmyndighet, måtte gi byggetillatelse i samsvar med reguleringsplanen, selv om den negative servitutt etter sitt innhold forbyr slik bebyggelse som reguleringsplanen gir anvisning på.

Tiltakshaveren risikerer imidlertid å bli stoppet i gjennomføring av byggeplanene så lenge servituttene består, dersom servituttene blir påberopt av en berettiget.

Kommunestyret skal etter forslaget kunne vedta reguleringsbestemmelser knyttet til en konkret reguleringsplan om at strøkservitutter og eventuelle andre uttrykkelige angitte negative servitutter innen planområdet som vil være til hinder for gjennomføring av den arealutnyttelse som er fastlagt i planen, oppheves.

For rettighetshavere etter servituttene innebærer forslaget at de må gjøre sine interesser gjeldende under planbehandlingen slik at kommunen kan ta de med i avveining av hvilken arealbruk som skal tillates i planområdet.

Det innføres også en regel om hvordan eventuelle erstatningskrav fra de som mener å ha rettigheter etter servituttene skal behandles. Det foreslås at slike krav skal avgjøres ved rettslig skjønn. Kravet kan først gjøres gjeldende når kommunen har gitt tillatelse til gjennomføring av de tiltak som ellers ville ha vært rammet av servituttene. Kravet rettes mot den eller de som foreslår gjennomføring av tiltaket.

Avgjørelse om noen har krav på erstatning vil måtte gjøres etter en konkret vurdering i samsvar med gjeldende rett.

Etter forslaget skal eventuelle krav om erstatning avgjøres ved rettslig skjønn. Dette vil trolig innebære en viss saksmengde for domstolene. På den annen side vil antall saker om ekspropriasjon og andre tvister rundt virkningen av negative servitutter bli vesentlig redusert slik at saksmengden på dette området samlet sett går ned.

Når det gjelder spørsmål om i hvilke tilfeller det skal svares erstatning, gjøres det ingen endringer i rettstilstanden. Som et viktig utgangspunkt er det i henhold til plan- og bygningsloven kommunen som bestemmer hvorledes grunnarealene skal utnyttes. Kommuneplanens arealdel fastlegger hovedtrekkene, mens de nærmere enkeltheter blir fastlagt ved reguleringsplan. Kommunen er som planmyndighet ikke bundet av privatrettslige forhold, og skal i utgangspunktet heller ikke ta hensyn til hva som måtte være bestemt ved privatrettslige avtaler eller klausuler om den enkelte eiendoms arealutnyttelse.

Miljøverndepartementet foreslår følgende endringer i lov nr. 71 av 27. juni 2008, plan- og bygningsloven (plandelen):

§ 12-7 Bestemmelser i reguleringsplan, nr. 15 skal lyde:

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

§ 15-3 Erstatning for tap ved reguleringsplan, nytt siste ledd skal lyde:

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 ha vært rammet av servitutten. Kravet rettes da mot den eller de som forestår gjennomføring av tiltaket.

Vurdering:

Rådmannen støtter disse vurderingene og mener at endringen i kapittel 12 Reguleringsplanen, vil medføre at kommunen som planmyndighet vil få bedre kontroll over arealutnyttelsen. Samtidig som det også vil bli enklere og mer forutsigbart for grunneiere og utbyggere. Forholdet mellom reguleringsplan etter plan- og bygningsloven og negative servitutter avklares således i plan- og bygningsloven.

Ved innføring av regler om hvordan eventuelle erstatningskrav fra de som mener å ha rettigheter etter servitutten skal behandles, unngås de uklarheter som foreligger i dag. Etter gjeldende rett vil slike servitutter i en del tilfeller måtte eksproprieres i medhold av oreigningslovens § 2 eller avskipes (bringe til opphør) etter reglene i servituttloven før den utbyggingen planen åpner for kan gjennomføres.

Med ny lovregel som gir kommunen anledning til å vedta reguleringsbestemmelser om at servitutter faller bort, vil kommunens vedtak tre inn i stedet for ekspropriasjon etter § 2 i oreigningsloven eller eventuell avskipping etter servituttloven.

Strøkservitutter er ofte ukjente for rettighetshaverne av servituttene og utbyggere. Med bakgrunn i dette ser rådmannen at den rettslige klarheten som nå foreligger rundt disse spørsmålene bør finne en løsning gjennom lov.

Rådmannen mener det er tilstrekkelig at det i planforslaget er tatt med en bestemmelse som sier at strøkservitutten som er uforenelig med planens arealutnyttelse, vil falle bort.

Ved å innføre en rutine hvor dette blir tatt med i reguleringsbestemmelsen at strøkservitutter som er uforenelig med planens arealutnyttelse skal falle bort, vil de som mener seg berettiget etter servitutten, få mulighet til å gjøre sine interesser gjeldende.

Planmyndigheten vi da kunne foreta de nødvendige interesseavveiningene det er mellom arealutnyttelsen planen angir for de berørte eiendommene, og eventuelt de begrensninger som følger av strøkservitutten.

I ny lovregel vil erstatningskrav fra de som mener å ha rettigheter etter servitutter avgjøres ved rettslig skjønn etter skjønnsprosessloven.

Det vil sannsynligvis innebære en viss saksmengde for domstolene, men til gjengjeld vil antall saker om ekspropriasjon og andre tvister rundt virkningen av negative servitutter bli vesentlig redusert. Saksmengden på dette område vil samlet sett gå ned.

Slikt krav kan først gjøres gjeldende når kommunen har gitt tillatelse til gjennomføring av de tiltak som ellers ville ha vært rammet av servitutten. Kravet rettes mot den eller de som foreslår gjennomføring av tiltaket.

Hvorvidt noen har krav på erstatning vil måtte avgjøres etter en konkret vurdering i samsvar med gjeldende rett. Det gjøres heller ingen endringer i rettsstilstanden med hensyn til spørsmål om i hvilke tilfeller det skal svares erstatning.

Miljømessige konsekvenser:

Ingen

Økonomiske konsekvenser:

Ingen

Rådmannens innstilling:

Sarpsborg kommune støtter forslaget til de 2 endringer i ny lov nr. 71 av 27. juni 2008, plan og bygningsloven (plandelen) og gir tilslutning til foreslåtte endringer.

Behandling i Det faste utvalget for plansaker 24.02.2009

Følgende har hatt ordet i saken:

Liv Tveter (SP)

Votering:

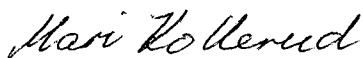
Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Det faste utvalget for plansakers vedtak:

Sarpsborg kommune støtter forslaget til de 2 endringer i ny lov nr. 71 av 27. juni 2008, plan og bygningsloven (plandelen) og gir tilslutning til foreslåtte endringer.

Rett utskrift

Dato: 26.02.2009



Mari Kollerud
hovedutvalgssekretær