

02.03.2009

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep.
0030 OSLO
Att.: Avdelingsdirektør Hans Jacob Neumann

Høringsuttalelse

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

Servituttforeningen viser til departementets høringsbrev av 26.november 2008, samt til telefonsamtale med spesialrådgiver Tom Hoel.

Videre viser vi til vår anmodning om høring / registrering som høringsinstans av 09.02.2009 adressert til Gunnar Kvasheim, leder Stortingets energi- og miljøkomite.

Vi har følgende kommentar til lovforslaget:

1. Lovforslaget er i strid med Grunnlovens § 105, samt EMK protokoll 1, artikkel 1, Vern om eiendom.

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

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

Arbeiderpartiets lovforslag på at de tinglyste strøkservituttene skal falle bort ved ny reguleringsplan eller omregulering medfører en uhjemlet ekspropriasjon av privat eiendomsrett. Slik praksis kommer i strid med både Grunnlovens § 105, samt EMK protokoll 1, artikkel 1, Vern om eiendom. Lovforslaget griper inn i eiendomsretten.

2. Lovforslaget er i strid med Grunnlovens § 110c, samt EMK art. 6-1, art. 13, art. 14

§ 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 servitutt. Kravet rettes da mot den eller de som forestår gjennomføring av tiltaket.

Formuleringen av lovforslaget er selvmotsigende.

Kommunen gis hjemmel til å ekspropriere strøkservitutter ved omregulering, men samtidig legges ekspropriasjonserstatningskravet hos utbygger. Slik praksis kommer i strid med Grunnlovens § 110c, samt EMK art. 6-1, art. 13, art. 14.

Det er kun Kongen i statsråd som kan fatte gyldig vedtak om ekspropriasjon i Norge.

3. Formuleringen av lovforslaget indikerer bestillingsverk fra utbyggersiden.

Servituttforeningen er eneste forbrukerorganisasjon med betalte medlemmer som arbeider med servituttsaker i Oslo kommune og i Bærum kommune.

Det Kongelige Miljøverndepartement, Det Kongelige Kommunal- og regionaldepartement, Det Kongelige Justis- og politidepartementet, Det Kongelige Finansdepartementet og SMK er godt kjent med den virksomhet Servituttforeningen har arbeidet med siden 2005.

Det var Servituttforeningen som først tok opp spørsmålet om forholdet mellom negative servitutter og reguleringsplan i 2005. Vi har hatt flere klagesaker, samt saker for domstolene, mot Oslo kommune og Bærum kommune.

Vi kan opplyse, i denne sammenheng, at den 30.12.2005 ble det reist ekspropriasjonserstatningssak mot Oslo kommune. Dette i forbindelse med kommunens mislighold og uhjemlet ekspropriasjon av negative servitutter på eiendommen Hoffsjef Løvenskioldsvei 4. Saken ligger til avgjørelse i Høyesterett med sak nr. 1826/2006.

Det er derfor svært viktig at Høyesteretts avgjørelse tas i betraktning under behandlingen av forslaget til lovendring.

Vi har tatt opp servituttspørsmålet direkte med Ordfører Fabian Stang.

Vi har under vårt arbeid mot Bærum kommune og mot Oslo kommune oppdaget at det eksisterer et tett nettverk som har opparbeidet seg monopol på mislighold av strøksservitutter i Oslo kommune og i Bærum kommune.

Dette nettverket innehar politiske verv i kommunen, og det har mulighet til å legge politisk press på plan- og bygningsetatens direktør, avdelingsledere og saksbehandlere. Dette i forbindelse med behandling av søknader under fiktive navn for byggeprosjekter som kommer i strid med de gjeldende strøksservitutter.

Som hovedregel blir klager fra naboer eller andre berørte latterliggjort, trenert eller oversett.

Eiendommer med strøksservitutter er som hovedregel undervurdert. Hvis en utbygger greier å fremskaffe dispensasjoner og rammetillatelse på en slik eiendom er fortjenesten tidoblet.

Servituttforeningens sakkyndige vitne, takstmann og arkitekt Aud Regine Hiorth, forklarer at det dreier seg i første omgang om arveoppgjør eller eiendommer som eies av et dødsbo. Arvingene blir presset av megler til å gi blanco- fullmakt til en utbygger, som regel nærstående megler.

Denne utbyggeren begjærer deretter en ulovlig oppdeling av eiendommen gjennom "seksjonering" av tomten (i strid med eierseksjonsloven) i dødsboets navn. Disse nye eierseksjonene selges videre av samme megler i dødsboets navn uten at det betales riktig arveavgift, dokumentavgift. 28 % skatt ved salg av fast eiendom.

Arkitekt Aud Regine Hiorth gir et eksempel med arveoppjøret i Kirkehaugsveien 5. Eiendommen som eies av Marstrandens dødsbo ble lagt ut til salg i mai 2006 gjennom megler Advokat Torbjørn Ek AS v/styrets leder advokat Leif Georg Villars-Dahl (Ræder).

Arkitekt Aud Regine Hiorths bud ble avvist og hun ble fortalt av megler at eiendommen ble solgt før visning. Marstranderarvingene fortalte henne etterpå at de fikk kr 13 millioner overført fra meglers konto, og at kjøperen var et selskap som eies av Krefting/Falchenberg.

Aud Hiorth mener at hun ble utsatt for egenhandel idet firmaet Advokat Torbjørn Ek AS opptrer som både megler, utbygger, pantsetter, kjøper og selger av denne eiendommen. Hun sier at hennes konklusjon er hjemlet i lov om eiendomsmegling som stipulerer at oppdraget må avsluttes innen 6 måneder.

Eiendommen ble begjært oppdelt til 9 "eierseksjoner" i dødsboets navn og lagt ut til salg gjennom megler Ek til samlet verdi overstigende kr 75 millioner.

Arkitekt Aud Regine Hiorth mener at grunnlaget for beregning av arveavgiften skal være den endelige salgssummen på kr 75 millioner og ikke det beløpet på kr 13 millioner som arvingene fikk av megler i 2006

Servituttforeningen tok opp spørsmålet om beregning av arveavgiften med Oslo Byfogdembete. Sorenskriver Inga Merethe Vik avviste å opplyse hvorvidt korrekt arveavgift var innbetalt.

Aud Regine Hiorth, som nærmeste nabo til denne eiendommen, leverte til Oslo byfogdembete, en begjæring om midlertidig forføyning, med krav om stans av de ulovlige byggearbeidene. Denne begjæringen ble rettet mot arkitekt Glomsrud og utbyggerne Krefting/Falchenberg som ble representert ved advokat Ola Brekken i Hovind Vislie. Hun tapte i Oslo byfogdembete.

Aud Regine Hiorth oppdaget etterpå at Leif Georg Villars-Dahl, som var styreleder i Advokat Torbjørn Ek AS, også arbeidet som dommer i Oslo byfogdembete.

Servituttforeningen har påpekt, både overfor Aud Regine Hiorth samt overfor Sorenskriver Inga Merethe Vik, at Leif Georg Villars-Dahl har politiske verv i Oslo Høyre samt at han leder Skatteklagenemda for Skatt Øst.

Servituttforeningen har skrevet klagebrev til Etatsdirektør Ellen de Vibe med krav om at de fire rammetillatelsene som ble innvilget av Ingrid Sollai skal trekkes tilbake fordi arkitekt Glomsrud søkte i navnet til et firma som var oppløst. Etatsdirektøren har ikke besvart og vi har fått indikasjon, også gjennom andre saker, at det foreligger politisk press.

Arkitekt Bjørn Glomsrud sitter i Frogner Arbeiderparti.

I saken i Hoffsjef Løvenskioldsvei 4 gikk Oslo Høyre til omregulering etter at Servituttforeningen fremmet bevaringsforslag – innbyggerinitiativ med 320 underskrifter. Ingen forklarte til Servituttforeningen at Ordføreren hadde eierinteresser i prosjektet.

Forholdene i Bærum kommune er enda verre. Vi viser til saken i Langoddveien 124, der noen i kommunen har fysisk fjernet linjen for spesialområde bevaring, flyttet denne og omregulert

privat adkomstvei til byggeområde bolig, uten at det foreligger vedtak fattet i Kommunestyret.

Forsøk på å stevne kommunen eller utbyggeren i denne saken ble avvist av domstolene. Vedlagt følger kopi av siste kjennelse i saken, samt kopi av brev til Kommuneadvokaten.

Dette påviser hvor vanskelig det er for eiendomseiere å forsvare sine rettigheter i saker som dreier seg om forholdet mellom strøksservitutter og reguleringsplan.

Vi ber om at det gjennomføres befarings på berørte eiendommer, eksempel Kirkehaugsveien 5, Slyngveien 2, Munkerudåsen 28 og Østvollveien 14 i Oslo kommune, samt Langoddveien 124 i Bærum Kommune.

Det kommer frem i brev fra Det Kongelige Miljøverndepartement av 26.11.2008 at forslaget til endring kommer på bakgrunn av henvendelse fra Stortingets energi- og miljøkomite.

Vi ber om innsyn i denne henvendelsen.

Vi ber derfor om at lovforslaget forkastes.

Vi ber Stortinget om å pålegge kommunene å respektere strøksservituttene (privat eiendomsrett) samt til å betale erstatning til de som er berørt.

Med vennlig hilsen

Karina Hyggen Amland for



Servituttforening
Postboks 140 Lilleaker,
0216 Oslo
Org. Nr.: 988 821 845

www.servitutt.no

Oslo 12.02.2009

Kommuneadvokaten ved advokat Bård Nordby
Bærum kommune
1304 Sandvika

Sak nr.: 08-184703SKJ-AHER/1

Sak nr.: 08-03790TVI-AHER/2

Purring på manglende svar av 05.02.2009

Jeg purrer på min innsynsbegjæring om de reelle eierforholdene i Langoddveien 124.

Videre ber jeg om at Kommuneadvokaten utleverer til meg Kommunestyrets vedtak som endrer reguleringsforholdene i Langoddveien 124, der grensen for "spesialområde bevaring" er flyttet til oversiden av vår adkomstvei og hvor vår adkomstvei er endret til "byggeområde bolig".

De reguleringsplankartene som jeg har hentet i Kommunen påviser at dette er gjort mellom 2001 og 2002. Grensen er flyttet uten at det foreligger noe vedtak i kommunen.

Det eneste vedtaket som jeg har fått er med dato 19.11.2002, arkivkode R 98-22 Bilag nr: 284. Dette vedtaket omhandler bl.a. vår eiendom, men ikke naboeiendommen, Langoddveien 124 og heller ikke vår adkomstvei som ligger over eiendommen.

Jeg har reguleringskart frem til 2001 som påviser at adkomstveien lå i skravert felt for "spesialområde bevaring". Reguleringskartet fra 2002 viser at skravertfeltet er flyttet til oversiden av veien slik at vår adkomstvei omreguleres til "byggeområde bolig".

Vi har ikke fått noen nabovarsler eller informasjon fra kommunen om dette.

I det tilfellet det foreligger vedtak fra Kommunestyret fra 2002, ber jeg Kommuneadvokaten om å utlevere kopi til oss samt kopi til Asker og Bærum tingrett.

Slik omregulering av vår adkomstvei medfører ekspropriasjon av strøksservituttene samt av de utgifter og det arbeidet både vi og naboene i veisameiet har lagt inn for opparbeidelse av denne veien.

Jeg viser i denne sammenheng til veiavtalen fra 1990 som er registrert i byggesak under sak nr.: 07/19697 med dato 21.11.2008

Kommuneadvokatens snarlige tilbakemelding imøtesees.

Med hilsen

Anne-Karina Hyggen Amland
Langoddveien 122,
1367 Snarøya