



STATENS
BYGNINGSTEKNISKE
ETAT

Miljøverndepartementet

Postboks 8013 Dep
0030 Oslo

REF.	VÅR REF.	DATO
Mottakers ref. 200701180	KMJ/08/495-1	11.02.2009

Høringsuttalelse – Forslag til endring av plan- og bygningsloven – forholdet mellom negative servitutter og reguleringsplan

Det vises til Miljøverndepartementets høringsbrev av 26.11.2008. I samråd med Kommunal- og regionaldepartementet gir etaten sin uttalelse direkte til Miljøverndepartementet.

Statens bygningstekniske etat (BE) ser det kan være behov for en nærmere avklaring av forholdet mellom negative servitutter og reguleringsplan, men har noen merknader til forslaget til lovregulering.

Det synes som det kan reises spørsmål om de foreslåtte regler vil være i samsvar med prinsippene i Grunnloven § 105 og artikkel 1 Vern om eiendom i tilleggsprotokollen til Den europeiske menneskerettskonvensjonen, jf. bla. innlegg av Endre Stavang i Lov og rett nr. 1/2009. Vi forutsetter at departementet sikrer at nødvendige avklaringer foretas vedrørende slike grunnleggende spørsmål, og at det i en eventuell lovproposisjon redegjøres grundig for disse forhold. Det synes også nødvendig å gi en bredere redegjørelse for andre lands syn på vektlegging av eiendomsretten i forhold til planregulering og erstatning. Selv om det ikke er avgjørende for norsk lovgivning, bør det være av interesse for lovgiver ved behandlingen av saken, og det kan bli momenter av betydning når norsk lovgivning eventuelt blir vurdert opp mot menneskerettskonvensjonen.

Til forslaget til § 12-7 har vi følgende merknader:

I utgangspunktet har vi ikke innvendinger til forslaget til § 12-7. Det bør imidlertid vurderes om varslingsreglene i plan- og bygningsloven (pbl) § 27 nr. 1 andre ledd/ny § 12-8 for oppstart av reguleringsarbeidet er tilstrekkelige til at også rettighetshavere etter negative servitutter, og kanskje særlig strøkservitutter, blir nådd. Vi tror et vanlig varsel om igangsetting av regulering av et område ofte ikke vil "treffe" rettighetshavere etter en strøkservitutt. Servitutten kan til dels være ukjent eller så uklart avgrenset at tiltakshaver/ forslagsstiller ikke vil bli oppmerksom på den, rettighetshavere kan til dels være i samme stiling og finner derfor ikke grunn til å reagere, reguleringsvarselet/ planområdet gjelder for eksempel et mindre område innenfor et større område som omfattes av servitutten. Derfor bør de som fremmer forslag til en reguleringsplan også ha ansvaret for å sjekke for eventuelle heftelser på området, det kan jo i "verste fall" få betydning for om forslaget fremmes. Forslagsstiller bør således også ha ansvaret for å sjekke bl.a. grunnboksblad for eventuelt tidligere hovedbruk for – om mulig – å fange opp strøkservitutter og liknende.

Til forslaget til § 15-3 har vi følgende merknader:

Det foreslås at krav om erstatning kan "gjøres gjeldende først når kommunen har gitt tillatelse til gjennomføring av" tiltaket. Fra tillatelse er gitt vil foreldelsesfristen på 3 år for å fremme et krav

løpe, da det først ved reguleringsplanens gjennomføring blir klart hvem som er tiltakshaver og dermed økonomisk ansvarlig, jf. s. 7 i høringsbrevet.

Begrepet "tillatelse" i forhold til pbl er uklart. Pbl opererer både med rammetillatelse og igangsettingstillatelse for byggetiltak, i tillegg kan noen tiltak settes i gang uten søknad og tillatelse (§ 95 a/SAK § 5/ny pbl § 20-3). Både etter pbl § 95 a og ny § 21-2 kan søknad deles opp. Dersom det brukes ett-trinns behandling, gis det igangsettingstillatelse direkte. Den må således være utgangspunktet for foreldelsesfristen i slike tilfelle.

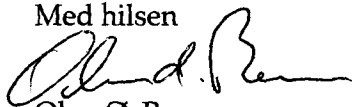
Ved to-trinnsbehandling kan det gå nærmere 3 år fra rammetillatelse gis før det søkes om igangsettingstillatelse (pbl § 96/§ 21-9). Vi antar at det er rammetillatelsen som bør velges som skjæringspunkt for når foreldelsesfristen skal begynne å løpe. Da er de ytre rammene for tiltaket lagt. Servituttrettighetshaverne bør ikke være avhengige av tiltakshavers videre handlingsmønster for realisering av tiltaket. Dette må klargjøres i loven.

Det kan ikke forventes at alle rettighetshavere iht. servitutter vil sende inn merknader til en byggesøknad, slik at de varsles om at tillatelse er gitt iht. § 21-4 fjerde ledd. Derfor bør det gis en egen bestemmelse om varsling til slike rettighetshavere, dersom de skal ha en reell sjanse til å ivareta sine interesser, f.eks. ved endring av pbl § 95 nr. 6/ny § 21-3 (evt. ved forskrift). Jf. ellers det som er sagt om varsling ved igangsetting av reguleringsarbeidet.

Mindre tiltak som ikke omfattes av søknads-/meldingsplikt (§ 95 a/SAK § 5/ny pbl § 20-3) vil vel i stor grad falle utenfor eventuelle servituttbegrensninger, men det kan ikke utelukkes at de omfattes. Antagelig kan det legges til grunn at tiltakshaver selv må ta hele ansvaret for å varsle eventuelle rettighetshavere, og eventuelt ta konsekvensene av manglende varsel. I praksis vil vel de nærmeste naboer og gjenboere, som eventuelt er de mest berørte av slike mindre tiltak, oppdage tiltaket raskt og så kunne ivareta sine interesser.

§ 15-3 siste ledd siste punktum lyder: "Kravet rettes da mot den eller de som forestår gjennomføring av tiltaket." BE mener "forestår" er et galt begrep her, det peker etter normal språkbruk på de(n) som rent fysisk gjennomfører tiltaket, dvs. vedkommende entreprenør mv. Begrepet bør byttes ut med det begrep som nyttes i pbl for den som skal ha gjennomført tiltaket, "tiltakshaver", nå definert i ny § 23-2 som "den person eller foretak tiltaket utføres på vegne av."

Med hilsen


Olav Ø. Berge
direktør


Marit Langen
avdelingsdirektør

SAKSBEHANDLER: Karl M. Johnsen

VEDLEGG: Kommunal- og regionaldepartementet
KOPI TIL: