

[www.uhf-oslo.no](http://www.uhf-oslo.no)

## UTVALGET FOR HARMONISK FOTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

V/ leder Kjell Fr. Jacobsen, Røaveien 27, 0752 Oslo  
e-mail: [post@uhf-oslo.no](mailto:post@uhf-oslo.no) - Tlf. 2250 9166 - Fax: 2252 2974

Organisasjonsnr.: 986 075 623

Kontonr.: 1645.09.01761

Oslo. 01.03.2009

Miljøverndepartementet  
Postboks 8013 Dep  
0030 Oslo

### UTTALELSE TIL FORSLAG OM ENDRING I LOV NR. 71, PLANDELEN, AV 27. JUNI 2008. FORHOLDET MELLOM NEGATIVE SERVICUTTER OG REGULFRINGSPLAN

Vårt utvalg består av 60-70 velforeninger i Oslo med støtte fra Norges Huseierforbund, Naturvernforbundet, Kontaktutvalget for velforeningene i Oslo, Fortidsminneforeningen i Oslo og Akershus, Byens Fornyelse og Groruddalens Miljøforum, m.fl.

Vi har engasjert oss spesielt sterkt i oppfølgingen og gjennomføringen av de nye reguleringsbestemmelsene for småhusområdene i Oslo, den såkalte Småhusplanen. Vårt hovedanliggende har vært å se til at fortettingen i småhusområdene kunne foregå på en slik måte at rimelige tilpasningshensyn ble tatt til eksisterende bebyggelse ved etablering av ny bebyggelse.

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.

UHF 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.



## UTVALGET FOR HARMONISK FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDENE

---

Vi mener derfor lovforslagets begrunnelse vedrørende forbedret forutsigbarhet for grunneiere ikke er riktig. Vi har gjennom flere år sett en rekke eksempler på hvordan spekulative utbyggere søker grovt å maksimere egen inntjening.

Med stadig større press på arealressursene har ofte den lokale grunneier og nabo lite å stille opp med mot kommunen og erfarne eiendomsutviklere med nevnte ensidige siktemål.

Negative servitutter har i mange saker vært siste mulighet for grunneiere til å beskytte sine eiendomsverdier. Det har ikke noe med forutsigbarhet å gjøre at privatrettslige rettigheter til vanlige beboere i et lokalmiljø skal kunne fjernes av det til enhver tid sittende flertall i kommunestyret. Slikt bærer bud om en helt urimelig overkjøring av grunneiernes interesser.

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

UHF 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.

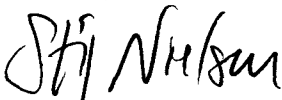
Det har i flere saker vist seg problematisk å forholde seg til tiltakshaver da noen prosjekter stadig skifter tiltakshaver bl.a. ved å oppløse selskapene.

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

Som representant for svært mange velforeninger og beboere i Oslos småhusområder må vi på det sterkeste påpeke at deres interesser ikke er tilstrekkelig ivaretatt i lovforslaget. UHF støtter ikke forslaget.

Med vennlig hilsen

Utvalget for Harmonisk Fortetting i småhusområdene (UHF)

  
Nestleder