



--

Arkiv saknr:	2008/3716
Løpenr.:	301/2009
Arkivkode:	L00

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet	25.02.2009	09/24

Sakshandsamar: Jon Tvitekkja

## **Miljøverndepartementet - Høyring av forslag til endring i lov nr 71 plan - og bygningslova (plandelen) av 27. juni 2008 - forholdet mellom negative servituttar og reguleringsplan**

### **Vedlegg:**

Høyringsbrev frå Miljøverndepartementet, datert 261108

### **Dokument i saka:**

### **Bakgrunn:**

Miljøverndepartementet har utarbeidd forslag til endring i den nye plandelen i plan- og bygningslova som er planlagt sett i kraft 1. juli i år.

Endringa inneber at negative servituttar kan setjast til side av kommunestyret med vedtak av reguleringsplan. Rettshavarar etter servituttan skal kunne krevje rettsleg skjøn for å få avgjort eventuelle spørsmål om erstatningar.

Departementet har utarbeidd eit høyringsnotat (vedlagt) og ber om uttale til det innan 2. mars.

Spørsmåla om reguleringsplan og negative servituttar, som strir mot reguleringsplanar, har lenge vore behandla både i juridisk teori og i rettspraksis. To motstridande syn har vore hevda; at negative servituttar fell vekk i den grad dei strir mot seinare reguleringsplan, eller at dei ikkje fell vekk. Ein kombinasjon av dette kan tenkjast, at somme negative servituttar fell vekk, andre ikkje, med vedtak av reguleringsplan. Dette kan utvalet lesa meir om i vedlagt notat.

Så blir spørsmålet om denne regelendringa betyr noko for Vinje kommune. Ikkje så mykje må me kunne seia, men me hadde eit tilfelle, ikkje så lenge sidan, i ein reguleringsplan i Vierliområdet, der nokre hytteeigarar hevda å ha avtale om at i området ikkje skulle koma nye hytter i ein viss avstand frå deira hytter. Den regulerings-saka har visse felles trekk med ei regulerings-sak i Åseral kommune, som er omtala i notatet, sjå Borteliddomen Rt. 2002-145.

I Åseral var situasjonen at det i eit større hytteområde med i alt 500 hytter i ein del av festekontraktane, punktfeste frå 70-80 åri, var teke inn ein regel om at *"Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt"*. (Negativ servitutt).

Så vedtok kommunen i 97 ein ny reguleringsplan med ei stor tiltetting av tomter, 400 nye hytter i eit område som i festekontraktane blei kalla "planområdet". Høgsterett kom til at servitutten, som hindra utbygging, ikkje fall vekk som fylgje av den nye reguleringsplanen.

Det er den usikre juridiske teorien, og ikkje eintydig rettspraksis som har gjort at departementet foreslår to endringar i plan- og bygningslova, ein i kap. 12 Reguleringsplan og ein i kap. 15 Innløysing og erstatning.

Ny § 12-7 *"Bestemmelser i reguleringsplan i plan- og bygningsloven, nr 15"*. Regelen gjev kommunen heimel til i føresegner til reguleringsplan å oppheve strøkservituttar og andre uttrykkeleg gjevne negative servituttar innan planområdet, og som vil vera til hinder for gjennomføring av den arealutnytting som er fastlagt i reguleringsplanen.

Ny § 15-3. *"Erstatning for tap av reguleringsplan, nytt siste ledd"*. Regelen gjev framgangsmåten ved eventuelle erstatningskrav når servitutt, som fylgje av reguleringsføresegn etter § 12-7, fell bort.

Erstatningskravet skal avgjerast med rettsleg skjøn. Kravet kan berre rettast mot den eller dei som står for gjennomføringa av tiltaka som rettshavarane etter servitutten meiner utløyser krav om erstatning.

Kravet kan gjerast gjeldande når kommunen har gjeve løyve til tiltaket. Regelen seier ikkje noko om kva for tilfelle som utløyser erstatningsplikt. Det må avgjerast av skjønet.

**Den føreslåtte regelendringa lyder slik:**

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

*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".*

***"§ 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 nemnt i § 12-7 nr 15 avgjøres ved rettsleg skjønn.*

*Slikt krav kan gjøres gjeldende først når kommunen har gitt tillatelse til gjennomføring av det tiltak som elles ville ha vært rammet av servitutten. Kravet rettes da mot den eller de som forestår gjennomføring av tiltaket".*

### **Vurdering:**

Me meiner at forslaget ikkje vil medføre vesentlege administrative, økonomiske eller miljømessige konsekvensar. Der kommunen nyttar høve til å oppheve negative servituttar gjennom reguleringsplan vil arbeidet med den enkelte plan kunne bli noko meir arbeidskrevjande. I Vinje kommune vil det vera få tilfelle av negative servituttar knytt til arbeid med ein reguleringsplan.

Gjennomføring av planar blir enklare og fortare og meir føreseielege med at det blir avklart alt med vedtaket av planen at negative servituttar ikkje vil hindre tiltak etter planen. Det vil også gjelde utbyggarar.

For rettshavarar etter servitutten inneber forslaget at dei må gjera sine interesser gjeldande under behandling av planen slik at kommunen kan taka dei med i avveginga av arealbruken i planområdet.

Eventuelle krav om erstatning skal avgjerast av rettsleg skjøn. Det blir ingen endring av rettstilstanden når det gjeld kva for tilfelle det blir aktuelt å betale erstatning.

### ***Rådmannens framlegg til vedtak:***

**Plan- og miljøutvalet meiner det er fornuftig å få inn reglar om reguleringsplan/ negative servituttar i plan- og bygningslova (plandelen). Utvalet har ikkje merknader til den konkrete regelformuleringa.**

Rådmannen,  
Hans Kristian Lehmann, rådmann /s/

### **Handsaming i Plan- og miljøutvalet 25.02.2009:**

Framlegget frå rådmannen blei samrøystes vedteke.

**Plan- og miljøutvalet meiner det er fornuftig å få inn reglar om reguleringsplan/ negative servituttar i plan- og bygningslova (plandelen). Utvalet har ikkje merknader til den konkrete regelformuleringa.**