



DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT

KONTORADRESSE: MØLLERGT. 43 — TELEFON 20 22 70 — TELEX 76093 KADEP N — TELEFAX (02) 20 22 70. EXT. 444
POSTADRESSE: POSTBOKS 8112. DEP., 0032 OSLO 1

Rundskriv H - 6/85
J.nr. 91/85 B
31. januar 1985

Til høringsinstansene

1. NOU 1984: 9 FORENKLINGER I BYGNINGSLOVEN M.V. DELUTREDNING II
DEPARTEMENTETS MERKNADER
2. SPØRSMÅL OM Å UTVIDE KOMMUNESTYRETS DIREKTE EKSPROPRIASJONSRETT ETTER BYGNINGSLOVENS § 35

1. Delutredning II fra Byggesaksutvalget.

Utvalget for samordning av regelverk vedrørende byggesaker og forenkling av byggesaksbehandlingen - Byggesaksutvalget - har i mars 1984 lagt fram innstilling med forslag om endringer i bygningslovens refusjonsbestemmelser m.v., vass- og kloakkavgiftsloven samt bygningslovens bestemmelser om driftsbygninger i landbruket. Innstillingen er inntatt i NOU 1984: 9 Forenklinger i bygningsloven m.v. Delutredning II.

Vedrørende hovedpunktene i utvalgets forslag, vil vi referere følgende:

Forslag om nye refusjonsbestemmelser

Utvalget har vurdert mulighetene for helt å sløyfe refusjonsreglene når det gjelder veg-, vann- og avløpsanlegg, og i stedet basere seg på en ordning med tilknytningsavgifter. Imidlertid er utvalget blitt stående ved at refusjonssystemet i prinsippet bør opprettholdes, men i en forenklet form som kan gjøre reglene lettere å bruke i praksis.

Utvalget har derfor foreslått nye refusjonsbestemmelser, som forutsettes å inngå i bygningslovens kap. VI Refusjon for utgifter til veg, vann- og avløpsanlegg. Utvalget har hatt som overordnet målsetting å forenkle gjeldende refusjonsordning. Herunder har utvalget kommet til at det ville innebære en vesentlig forenkling om skjønnsordningen kunne sløyfes. Men for at en slik reform skal kunne forsvares, må det finnes fram til et regelverk som er slik innrettet at det er unødvendig å ha det korrektiv som skjønnsretten er i det gjeldende system. Loven må i tilfelle på forhånd stille opp faste kriterier som generelt må antas å føre til en fordeling av utgiftene ut fra nytten for eiendommene. Utvalget har drøftet på hvilken måte eierne av eiendommene kan få prøvet om refusjonsbeløpene overstiger den verdistigning som tiltaket medfører. Utvalget foreslår at dette løses ved at refusjonsplikten bare legges på de arealer som blir byggeklare som følge av tiltaket. For slike arealer er det en meget sterk presumsjon for at det blir tilført en verdistigning som minst tilsvarende refusjonskravet. Utvalget er kommet til at det kan overlates til bygningsrådet å utpeke arealene. Dette medfører at refusjonskravet for slike arealer blir fastsatt av bygningsrådet (som administrativ myndighet) og at det ikke kan overprøves av skjønnsretten. Bygningsrådets vedtak kan påklages til fylkesmannen.

På denne bakgrunn foreslår utvalget å oppheve den gjeldende regel om at refusjonen skal være begrenset til den verdistigning eiendommen antas å ville bli tilført som følge av tiltaket. I denne sammenheng foreslås at de grunneierne som måtte mene at deres eiendom ikke kan bebygges på en økonomisk forsvarlig måte hvis den skal belastes med den pålagte refusjon, skal gis rett til å kreve at tiltakshaveren innløser eiendommen etter skjønn.

Ellers foreslår utvalget at bebygde eiendommer som hovedregel skal være fritatt for refusjon, men at eiendommer som ikke er fullt utbygd, i visse tilfeller skal medtas i refusjonsutligningen for den ikke utbygde del.

Utvalget foreslår også å oppheve ordningen med avdragsbetaling over 10 år for kommunal refusjon.

Forslag om endringer i § 67 og om ny § 67 a i bygningsloven

Utvalget foreslår endringer i bygningslovens § 67 som medfører at det skal følge direkte av loven - og ikke som nå være avhengig av kommunal vedtekt - at tomt i regulert strøk og i område som inngår i vedtatt bebyggelsesplan, bare kan fradeles og bebygges dersom det til og langs eiendommen er opparbeidet veg og hovedledninger for vann og avløp.

Utvalget foreslår også noen endringer i reglene om regulerte fellesarealer og parkbelte langs industristrøk, bl.a. når det gjelder opparbeidelse av slike arealer, se utvalgets forslag om ny § 67 a i bygningsloven.

Forslag om endringer i vass- og kloakkavgiftsloven

Utvalget har lagt fram forslag om endringer i vass- og kloakkavgiftsloven slik at det blir adgang for kommunene til å innføre ny avgift for tilknytning til og bruk av veg. Utvalget har primært vært opptatt av å finne fram til de endringer og suppleringer i avgiftsordningen som er nødvendig for at avgiftsstystemet i størst mulig grad skal kunne tre i stedet for refusjonssystemet. Med dette som utgangspunkt foreslår utvalget å endre avgiftsregelen slik at kommunene gis anledning til å kreve tilknytningsavgift også for veg. Utvalget har begrenset sin anbefaling til å gjelde tilknytningsavgift for veg.

Likevel har utvalget satt opp et utkast til lovforslag hvor det også er inntatt adgang til å kreve årsavgift til kommunen for utgifter til veg. Men utvalget gjør

oppmerksom på at det vil være lett å justere utkastet til lov slik at den bare vil omfatte tilknytningsavgift når det gjelder veg.

Utvalget foreslår også at det åpnes adgang for kommunene til å differensiere tilknytningsavgiften for avgiftspliktige som har betalt refusjoner etter bygningsloven eller opparbeidelseskostnader på annen måte. Miljøverndepartementet har senere (2/1-85) endret forskriften om beregning m.v. av kommunale vann- og kloakkavgifter slik at det nå er adgang til å differensiere tilknytningsavgiften for vann og kloakk for denne gruppen av avgiftspliktige eiendommer. Endringen er i hovedsak i samsvar med forslaget fra Byggesaksutvalget. Miljøverndepartementet vil sende ut et eget rundskriv om denne forskriftsendringen.

Forslag om endring i bygningslovens bestemmelser om driftsbygninger i landbruket-----

Bygningslovens § 1 foreslås endret og § 81 foreslås opphevet slik at driftsbygninger i landbruket går inn under bygningslovgivningen. Bakgrunnen for forslaget er at 20 - 30 pst. av landbruksbyggene - ofte store og kompliserte - går utenom offentlig planlegging og finansiering, og at kommunenes eventuelle vedtekter til lovens § 81 om å gjøre bygningsloven gjeldende for landbruksbygg ikke alltid er tilstrekkelige. En stor del av slike bygg er således ikke underkastet noen offentlig bygningskontroll.

Departementets merknader:

Da det knytter seg en del usikkerhet til enkelte av Byggesaksutvalgets forslag, noe som utvalget selv gir uttrykk for, ønsker departementet allerede nå å kommentere noen av forslagene. Først og fremst finner departementet for sin del ikke å kunne støtte utvalgets forslag om å innføre vegavgift - tilknytningsavgift og eventuelt

årlig avgift - etter et opplegg som svarer til gjeldende lovgivning om vass- og kloakkavgifter. Høringsuttalelsene kan derfor etter departementets mening begrenses til de andre forslagene i utvalgets innstilling.

Når det gjelder forslaget om nye refusjonsbestemmelser generelt, mener departementet at forslaget først og fremst gir administrasjonen utvidede fullmakter og gir visse forenklinger i de administrative rutiner. For øvrig inneholder forslaget presiseringer og opprydding i bestemmelsene.

Vedrørende enkelte av utvalgets forslag vil departementet bemerke:

Utvalgets utredning inneholder forslag om at bebygde eiendommer som hovedregel skal fritas for refusjon, men at eiendommer som ikke er fullt utbygd i visse tilfeller skal medtas i refusjonsutligningen for den ikke utbygde del. - Departementet mener at refusjonen for den ikke utbygde del ikke bør forfalle før ved tomtens utskillelse.

Utvalgets utredning inneholder også forslag om å oppheve gjeldende regel om at refusjon skal være begrenset til den verdistigning eiendommen antas å bli tilført som følge av arbeidet med veg-, vann- og avløpsanlegget. - Departementet kan for sin del ikke si seg enig i dette forslag og finner således at det fortsatt må være et vilkår at refusjonsbeløpene ikke skal overstige verdistigningen som tiltaket fører med seg.

Utvalgets utredning inneholder videre forslag om å oppheve ordningen med avdragsbetaling over 10 år for kommunal refusjon og forslag om at refusjonskravet i sin helhet forfaller til betaling 5 uker etter at kravet er meddelt den refusjonspliktige. Departementet er ikke enig i dette forslag og mener at det fortsatt bør være adgang til avdragsbetaling over et visst antall år.

Utvalgets utredning inneholder dessuten forslag om endring i bygningslovens § 67 som medfører at tomt i regulert strøk og i område som inngår i vedtatt bebyggelsesplan, bare kan fradeles og bebygges dersom det til og langs eiendommen er opparbeidet veg og hovedledninger for vann og avløp. - Departementet er ikke enig i at de nevnte arbeidene behøver å være ferdige før delingstillatelse gis, det må være adgang til å gi delingstillatelse på vilkår av at arbeidene blir utført etterpå.

For driftsbygninger i landbruket mener departementet at det ikke bør innføres tilknytningsplikt til veg, vann og avløpsanlegg. Det kan i det hele være usikkert om - og i hvilken grad - bygningslovgivningen skal gjøres gjeldende for slike bygninger.

Før departementet tar nærmere stilling til Byggesaksutvalgets forslag vil det være av stor interesse å høre de berørte instansers mening både om utvalgets utredning og om departementets ovenstående foreløpige merknader.

./. Vi legger ved 1 eksemplar av nevnte NOU 1984:9

2. Spørsmål om å utvide kommunestyrets direkte ekspropriasjonsrett etter bygningslovens § 35

I det foreliggende forslag til ny plan- og bygningslov (NOU 1983:15 side 107 flg.) er det foreslått at alle landets kommuner skal få myndighet til - med visse unntak - å gi egengodkjenning av reguleringsplaner, istedenfor den nåværende ordning som bare gir nærmere utpekte kommuner

slik myndighet. Etter forslaget er det adgang til å påklage kommunestyrets vedtak til departementet. Departementets myndighet som klageinstans forutsettes i de fleste saker overført til fylkesmannen.

Departementet mener at en tilsvarende ordning bør overveies innført i ekspropriasjonssaker etter bygningslovens § 35 slik at kommunestyret får direkte ekspropriasjonsrett (uten at det kreves samtykke fra departementet) til gjennomføring av alle reguleringsformål fastsatt i reguleringsplan. Vi forutsetter imidlertid at grunneiers rett til å kreve innløsning etter bygningslovens § 42 ikke blir utvidet til å omfatte andre reguleringsformål enn de som gjelder i dag, se § 35 nr. 1 annet ledd som er omtalt nedenfor.

Hovedregelen i dag er - ifølge bygningslovens § 35 nr. 1 - at kommunestyret med samtykke av fylkesmannen (i henhold til delegert fullmakt fra departementet) kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan, og at fylkesmennenes vedtak kan påklages til departementet. Men samtykke er ikke nødvendig når det gjelder områder som i planen er avsatt til bestemte formål (trafikkområder, friområder, offentlige bygninger, grav- og urnelunder samt felles arealer for flere eiendommer), og kommunestyrets vedtak i disse saker kan ikke påklages ifølge forvaltningslovens § 28.

Dersom det fremmes forslag om å utvide kommunestyrets direkte ekspropriasjonsrett slik som nevnt ovenfor, bør kommunestyrets vedtak kunne påklages på tilsvarende måte som foreslått for kommunestyrets vedtak i reguleringssaker. Ellers forutsetter forslaget - på den ene side - at kommunenes direkte ekspropriasjonsrett blir utvidet til å gjelde for alle reguleringsformål, ikke bare for dem som er spesielt nevnt i dag. Men på den annen side blir klageretten for ekspropriatene utvidet til å gjelde for alle reguleringsformål. Når det gjelder saksbehandlingen vedrørende klagesakene,

vil vi fremheve at fylkesmennene vil ha lettere adgang enn departementet til å foreta undersøkelse på stedet og få bedre direkte kontakt med partene. Departementet kan i tilfelle gi nærmere retningslinjer for kommunens og fylkesmannens saksbehandling.

Departementet er etter dette interessert i høringsinstansenes uttalelse om bestemmelsene i bygningslovens § 35 bør endres slik at kommunestyret (uten samtykke av departementet/fylkesmannen) kan vedta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan for alle reguleringsformål som inngår i planen.

./.

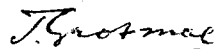
Oversikt over høringsinstansene følger vedlagt.

Vi ber om at eventuell uttalelse blir sendt innen 1.mai 1985 til Kommunal- og arbeidsdepartementet, postboks 8112 Dep., 0032 Oslo 1. Vi ber om at høringsinstansene snarest gjør dette rundskriv medutredningen kjent for berørte organer og etatsjefer og vil særskilt be kommunene om å underrette bygningsmyndighetene i kommunen.

Nærmere opplysninger fås ved henvendelse til Kommunal- og arbeidsdepartementet, Bolig- og bygningsavdelingen, postboks 8112 Dep., 0032 Oslo 1, eller telefon (02) 20 22 70, linje 130 eller 132.

Med hilsen


Jan Kristiansen (e.f.)


T. Grotmol

HØRINGSINSTANSER

58 kommuner

samtlige

fylkeskommuner og fylkesmenn

Finansdepartementet

Forbruker- og administrasjonsdepartementet

Justisdepartementet

Kirke- og undervisningsdepartementet

Landbruksdepartementet

Miljøverndepartementet

Sosialdepartementet

Direktoratet for arbeidstilsynet

Norges Byggstandardiseringsråd

Norske Kommuners Sentralforbund

Statens Bygningstekniske Etat

Statens bygge- og eiendomsdirektorat

Byggefagrådet

Byggherreforeningen

Den Norske Advokatforening

Entreprenørenes Landssammenslutning

Norges Byggmesterforbund

Norges Forsikringsforbund

Norges Håndverkerforbund

Norges Ingeniørorganisasjon (NITO)

Norges praktiserende arkitekter

Norsk Plastforening

Norske Arkitekters Landsforbund

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)

Norske Byggevareprodusenters Forening

Norske Trevarefabrikkers Landsforbund

Rådgivende Ingeniørers Forening

Trehusindustriens Landsforbund

A/S Norsk Byggtjeneste

Block Watne A/S

Brødrene Hetland A/S

Moelven Brug A/S

Norges Byggforskningsinstitutt

Barneombudet