



DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

Til Høringsinstansene

Deres ref

Vår ref
200701180

Dato
26. november 2008

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

På bakgrunn av henvendelse fra Stortingets energi- og miljøkomite har Miljøverndepartementet utarbeidet et forslag til endring av den nye plandelen i plan- og bygningsloven som er planlagt satt i kraft 1. juli 2009. Endringen innebærer at negative servitutter kan settes til side av kommunestyret ved vedtak av reguleringsplan. Rettighetshavere etter servitutten skal i tilfelle kunne begjære rettslig skjønn for å avgjøre eventuelle erstatningsspørsmål.

I brev av 8. mai 2008 til komiteen sa miljø- og utviklingsministeren seg enig i at dette spørsmålet burde vurderes, og varslet at et lovforslag om dette eventuelt ville kunne legges fram våren 2009, slik at det kan innarbeides før loven trer i kraft.

Nærmere om lovforslaget

I høringsnotatet som ligger ved, foreslås to endringer i plan- og bygningsloven, en i kapittel 12 Reguleringsplan og en i kapittel 15 Innløsning og erstatning.

Kommunestyret skal etter forslaget kunne vedta reguleringsbestemmelse knyttet til en konkret reguleringsplan om at strøkservitutter og evt. andre uttrykkelig angitte negative servitutter innen planområdet som vil være til hinder for gjennomføring av den arealutnyttelse som er fastlagt i planen, oppheves.

I tillegg innføres en regel om hvordan eventuelle erstatningskrav fra de som mener å ha

rettigheter etter servitutten skal behandles. Slike krav foreslås avgjort 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 servitutten. Kravet rettes da mot den eller de som forestår gjennomføring av tiltaket.

Hvorvidt noen har krav på erstatning vil måtte avgjøres etter en konkret vurdering i samsvar med gjeldende rett.

Administrative, økonomiske eller miljømessige konsekvenser av forslaget
Forslaget vil etter departementets oppfatning ikke medføre vesentlig administrative, økonomiske eller miljømessige konsekvenser. Der kommunen benytter adgangen til å oppheve negative servitutter gjennom reguleringsplan, vil arbeidet med den enkelte plan kunne bli noe mer arbeidskrevende. På den annen side vil gjennomføringen av planen bli enklere og raskere og mer forutberegnlig ved at det blir avklart allerede ved vedtaket av planen at påhvilende negative servitutter ikke vil hindre tiltaket. På samme måte vil forslaget også kunne skape større forutberegnlighet for utbyggere.

For rettighetshavere etter servitutten innebærer forslaget at de må gjøre sine interesser gjeldende under planbehandlingen, slik at kommunen kan ta de med i avveiningen av hvilken arealbruk som skal tillates i planområdet.

Etter forslaget skal eventuell krav om erstatning avgjøres ved rettslig skjønn. Dette vil trolig innebære en viss saksmengde for domstolene. På den annen side vil antall saker om ekspropriasjon og andre tvister rundt virkningen av negative servitutter bli vesentlig redusert slik at saksmengden på dette området samlet sett går ned. Når det gjelder spørsmålet om i hvilke tilfelle det skal svares erstatning, gjøres det ingen endringer i rettstilstanden.

Departementet ber om uttalelse til høringsnotatet innen 2. mars 2009

Kontaktperson i departementet er spesialrådgiver Tom Hoel.

Med hilsen

Jarle Jensen
Ekspedisjonssjef

Hans Jacob Neumann
Avdelingsdirektør