



## Høring - forslag til endringer i plan- og bygningsloven mv. (regional plan, dispensasjon m.m.)

Huseierne takker for anledningen til å uttale oss om forslagene til endringer i plan- og bygningsloven og matrikkelloven.

### Forslag til endringer i pbl § 8-1

Departementet foreslår en endring i plan- og bygningsloven (pbl.) § 8-1 i form av et nytt tredje ledd som gir hjemmel til å gi forskrift om bruk av arealsoner i regional plan med arealdimensjon. En slik hjemmel vil gjøre det mulig å kreve at framstilling av kart til regional plan og regionale planbestemmelser skal følge gjeldende nasjonal fagstandard for slike planer.

### Huseierne mener:

Forslagene til endringer i pbl § 8-1 berører først og fremst regionale myndigheter og kommunene. Huseierne mener likevel at en standardisering som medfører at informasjonen blir lettere tilgjengelig og mer oversiktlig er en fordel for alle som eier eller skal bygge bolig.

### Forslag til endring i pbl § 12-6

Departementet foreslår et nytt andre ledd i § 12-6 for å presisere at hensynssone for videreføring av uendret reguleringsplan ikke skal brukes i detaljregulering.

Departementet mener at bruk av hensynssone om uendret bruk av reguleringsplan i reguleringsplan, fører til at man får et uoversiktlig lappeteppe av planer som gjelder innenfor samme areal. Departementet skriver under pkt. 3.2: «*Utfordringene med å ha oversikt over hvilke reguleringsplaner som faktisk gjelder i et område vil øke når den tekniske utviklingen om kort tid vil være klar for større grad av automatisering av behandling av en rekke byggetiltak. De tekniske løsningene med mer automatisk regelsjekk i byggesak mot plan, er alt under utvikling i regi av Direktoratet for byggkvalitet i samarbeid med blant annet Kartverket og departementet.*

...

*Departementet er av den oppfatning at utfordringene spesielt er store ved bruk av hensynssonen i detaljregulering. Detaljregulering er det mest detaljerte plannivået i gjeldende plan- og bygningslov. En områderegulering er av mer overordnet karakter. Departementet er derfor av den oppfatning, at det er mer logisk at man kan bruke hensynssonen for uendret bruk i en områderegulering, og ikke i en detaljregulering.»*

### Huseierne mener

Huseierne støtter forslaget.

### Forslag om endringer i dispensasjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 19-2

Departementet foreslår å endre pbl. § 19-2 andre ledd som regulerer kommunens adgang til å innvilge dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Det foreslås at hensynet til nasjonale og regionale interesser uttrykkelig skal fremgå av andre ledd første punktum for å understreke viktigheten av at slike hensyn blir hensyntatt i dispensasjonsvurderingen. Endringen skal tydeliggjøre at det ikke kan dispenseres hvis hensynet til nasjonale og regionale hensyn blir vesentlig tilsidesatt.

Videre ønsker departementet å styrke hensynet til det kommunale selvstyret. Departementet mener den beste måten å gjøre dette på er å fjerne kravet i andre ledd andre punktum om at fordelene ved å gi dispensasjon skal være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering» Det foreslås å opprettholde dagens ordning hvor lovens skjønnsmessige vurderinger etter første punktum er undergitt rettsanvendelsesskjønn, men endre slik at interesseavveiningen av fordeler og ulemper etter andre punktum skal være undergitt kommunens frie skjønn. Domstolene vil dermed ikke lenger kunne prøve kommunens skjønnsutøvelse etter andre punktum, med unntak for tilfeller av myndighetsmisbruk. Fylkesmannen, som klageinstans, vil kunne prøve skjønnet etter andre punktum, men skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøvingen, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje punktum. I praksis betyr det at fylkesmannen skal være varsom i sin overprøving av kommunens vektlegging av fordeler og ulemper i dispensasjonsaken.

Departementet ønsker gjennom lovendringene å presisere at de fordeler tiltakshaver kan påberope seg ikke skal kunne begrenses til generelle areal- og ressursdisponeringshensyn, men at tiltakshavers interesse i en fornuftig og hensiktsmessig utnyttelse og bruk av egen eiendom, må være relevant og kunne tillegges vekt ved avveiningen av fordeler og ulemper. Departementet foreslår også å oppheve § 19-2 fjerde ledd som har bestemmelser om at statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen.

Departementet mener bestemmelsen er unødvendig og også begrenser det lokale selvstyret i unødvendig grad når nasjonale og regionale interesser blir uttrykkelig nevnt i § 19-2 andre ledd første punktum, og det bli tydeliggjort at dispensasjon ikke kan innvilges hvis det vil føre til at slike hensyn blir vesentlig tilsidesatt.

#### Huseierne mener

##### Forslag til endring 19-2, andre ledd første pkt:

Huseierne ser at det kan være hensiktsmessig å tydeliggjøre og derved styrke hensynene til regionale eller nasjonale interessers posisjon i dispensasjonsvurderingen.

For å sikre likebehandling og en forutsigbar prosess for tiltakshaver der regionale og nasjonale hensyn gjør seg gjeldende, hadde det etter Huseiernes vurdering vært en fordel med en mer omfattende og detaljert redegjørelse/veiledning for hvilke tiltak som ikke skal betraktes som nasjonal og regional interesse enn den som fremkommer på s. 22 og 23 i høringsnotatet.

Dersom forslaget vedtas har vi ingen merknader til § 19-2 fjerde ledd, som har bestemmelser om at statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen, fjernes.

##### Forslag til endring § 19-2 andre ledd, andre pkt:

Huseierne er positive til forslaget om at det skal være tilstrekkelig med overvekt av hensyn for dispensasjon.



**Huseierne**

Huseierne er også positive til forslaget om at tiltakshavers interesse i en fornuftig og hensiktsmessig utnyttelse og bruk av egen eiendom skal være relevant og kunne tillegges vekt ved avveiningen av fordeler og ulemper.

Huseierne er imidlertid noe usikre på rekkevidden og betydningen av dette forslaget, og savner en redegjørelse for dette i høringsnotatet. Terskelen for å kunne få dispensasjon må ikke senkes så lavt at forutsigbarheten som ligger i utgangspunktet om at plan- og bygningsloven skal følges, undergraves. Huseierne mener det er viktig at større avvik fra lov og/eller arealplan fremdeles skal måtte skje gjennom en planprosess.

Spørsmål om det er behov for en presisering i § 19-2 tredje ledd om universell utforming

Huseierne er positiv til at universell utforming tas inn i bestemmelsen ettersom dette begrepet favner noe videre enn begrepet tilgjengelighet. Universell utforming sikrer ikke bare tilgjengelighet, men tilgjengelighet på likeverdige vilkår. Huseierne mener derfor at både universell utforming og tilgjengelighet bør nevnes i bestemmelsen ettersom teknisk forskrift opererer med begge begrepene.

Forslag om mindre rettinger av feil i lov om egedomsregistrering (Matrikkellova).

Huseierne har ingen merknader til forslaget.

Oslo, 31. august 2020

Vennlig hilsen

Morten Andreas Meyer  
Generalsekretær

Per Christian Nordal  
Advokat