



Stortingets presidentskap
Ekspedisjonskontoret
0026 OSLO

Deres ref

Vår ref
25/838-41

Dato
30. april 2025

Utsiktede feil i Prop 115 L (2024-2025) Endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova

Jeg viser til oversendelsen rett før påske av Prop 115 L (2024-2025) *Endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova* (nye virkemidler ved fortetting og transformasjon, grunneierfinansiering av infrastruktur mv.),

Det er avdekket at lovproposisjonen inneholder feil som jeg finner det riktig å gjøre Stortinget oppmerksom på. Det gjelder feil i to av merknadene til lovforslaget, og en henvisningsfeil i de generelle motivene.

1. Plan- og bygningsloven § 20-5 fjerde ledd

Proposisjonen inneholder et forslag om endring av plan- og bygningsloven § 20-5 fjerde ledd.

Spesialmerknaden til bestemmelsen inneholder en unøyaktighet, jf. proposisjonen s. 229. Bestemmelsen i bokstav a er undergitt en språklig endring, og ikke forenklet slik det framgår av den foreliggende teksten. Avsnittet som begynner med «Nytt fjerde ledd ...» skal deles i to og lyde:

«Nytt *fjerde ledd* viderefører gjeldende tredje ledd første punktum om unntak fra søknadsplikten for visse eiendomstiltak. Det er tatt inn en presisering om at unntaket omfatter både krav om søknad og om tillatelse.

Bokstav a gjelder eiendomstiltak som skjer som ledd i jordskifte, *bokstav b* gjelder visse registertekniske matrikkelføringer for eiendom som krysser kommunegrenser, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav g, og *bokstav c* gjelder offentlig veggrunn som krysser inndelinger mellom ulike vegmyndigheter. Bestemmelsene er videreført

uendret, med unntak for en mindre språklig endring i bokstav a som ikke er ment å endre det rettslige innholdet.»

2. Matrikkellova § 10 andre ledd

Proposisjonen inneholder et forslag om endring av matrikkellova § 10 andre ledd. Forslaget er en presisering av gjeldende rett.

Spesialmerknaden til forslaget er falt ut av proposisjonen, jf. s. 231. Manglende tekst skal lyde:

«Til § 10 andre ledd

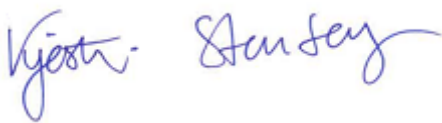
Første punktum slår fast at ny matrikkelenhet bare kan opprettes når det er klart hvilken eller hvilke matrikkelenheter den nye enheten blir utskilt fra eller opprettet på. Vilkåret betegnes ofte som et vilkår om geografisk klarhet.

Nytt *andre punktum* presiserer at ny grunneiendom, anleggseiendom og festegrunn i visse tilfeller kan opprettes selv om vilkåret om geografisk klarhet ikke foreligger. Det gjelder de spesielle situasjonene nevnt i matrikkellova § 9 første ledd bokstav b til h, hvor noen krever matrikulering på særskilt grunnlag. Unntaket er etter gjeldende regler presisert i matrikkelforskriften § 27 sjette ledd, og blir med dette tatt inn i loven.»

3. Feilskrift

I proposisjonen på side 83 høyre spalte første avsnitt er henvisningen til punkt 8.8 feilskrift for punkt 2.3.

Med hilsen



Kjersti Stenseng



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Stortingets kommunal- og forvaltningskomite

0026 OSLO

Deres ref
2025/1563

Vår ref
25/838-61

Dato
4. juni 2025

Prop. 115 L (2024–2025) Endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova (nye virkemidler ved fortetting og transformasjon, grunneierfinansiering av infrastruktur mv.) – svar div. spørsmål om ekspropriasjon

Jeg viser til brev fra komiteen av 03.06.2025.

Komiteen stiller spørsmål om hva konsekvensen vil bli av å ikke åpne for å la grunneiere eller festere søke kommunen om ekspropriasjon i hensynssoner med grunneierfinansiert infrastruktur etter § 16-5 a. Videre ønsker komiteen svar på noen ytterligere spørsmål/tema. Jeg besvarer i samme rekkefølge som spørsmålene stilt i brevet hit.

Spørsmålene berører et komplisert rettsområde, og er besvart med svært kort frist. Derfor tar jeg forbehold om at det kan være noen elementer som er upresise eller kunne vært mer utfyllende.

Hovedspørsmål

Hva vil konsekvensen av å ikke åpne for å la grunneiere eller festere søke kommunen om ekspropriasjon i hensynssoner med grunneierfinansiert infrastruktur etter § 16-5 a?

Svar:

Dersom § 16-5 a bortfaller, vil grunneiere og festere (og utbyggere) måtte falle tilbake på dagens regler for ekspropriasjon i plan- og bygningsloven kapittel 16.

Dersom kommunen ikke ønsker å være ekspropriant etter § 16-2, kan grunneier eller utbygger søke kommunestyret om samtykke til ekspropriasjon etter § 16-5, som lyder:

§ 16-5 Grunneiers og festers rett til ekspropriasjon til offentlig veg, avløps- og overvannsanlegg og fellesareal samt parkbelte i industriområde

En grunneier eller fester kan med samtykke fra kommunestyret foreta ekspropriasjon for å oppfylle opparbeidingsplikten i § 18-1. Retten gjelder der offentlig veg, hovedavløpsledning eller offentlig hovedanlegg for oppsamling, avledning og eventuelt behandling av lokalt overvann skal opparbeides før en eiendom bebygges, opprettes eller endres. Ved ekspropriasjon til avløpsanlegg gjelder § 16-4 første ledd andre punktum tilsvarende.

En grunneier eller fester kan med samtykke fra kommunestyret foreta ekspropriasjon til hel eller delvis gjennomføring av del av reguleringsplan hvor områder er lagt ut til felles avkjørsel, felles anlegg for disponering og avledning av overvann og fellesområde for parkering, felles lekeareal, felles gårdsplass og annet fellesareal for flere eiendommer.

Dersom kommunen med hjemmel i § 18-2 andre ledd har stilt som vilkår for tillatelse til tiltak at parkbelte i industriområde blir ervervet i samsvar med reguleringsplan, kan grunneieren eller festeren med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til dette formålet.

En grunneier eller fester kan med samtykke fra kommunestyret foreta ekspropriasjon som er nødvendig for å gjennomføre tilknytningsplikten etter §§ 27-1 eller 27-2.

Bestemmelsene dekker noen av de infrastrukturtypene det kan gis bestemmelse om til hensynssoner med krav om grunneierfinansiering, men de fleste faller utenfor. Når det gjelder infrastruktur som kan dekkes av kapittel 12 A, vises til omtalen i proposisjonen punkt 5.8. Departementet legger til grunn at § 16-5 ikke dekker bl.a. følgende tiltak:

- avfallssystemer
- vannanlegg, vann-, avløp-, overvannsanlegg som ikke er offentlig/«felles», det vil si tilførselsledninger ol. frem til et utbyggingsområde
- turveger, gang- og sykkelveger, skiløyper og skibruer, belysning og skilting til disse, samt busstopp, trikkestopp o.l. som skal betjene et utbyggingsområde
- etablering av dammer, kanaler og andre vannveger frem til et utbyggingsområde
- grønn infrastruktur, av type friområder, torg, møteplasser parker mv. (ref. s. 94 i proposisjonen).

Tilleggsspørsmål nr. 1

Hva vil de praktiske ulempene av å ikke vedta en slik adgang for grunneier og fester som foreslått i lovforslaget være?

Svar:

Kommunen vil ofte ha stilt rekkefølgekrav som gjelder disse tiltakene i et utbyggingsområde. Det betyr at de må være tilstrekkelig etablert før utbyggingen av et område kan finne sted, jf. pbl. § 12-7 nr. 10. Slike tiltak må kommunen etter dagens regler selv ekspropriere med hjemmel i § 16-2. Dette kan ikke overlates til grunneier eller fester som rammes av rekkefølgekravet. Dersom kommunen ikke selv, på lang eller kort sikt, ønsker å ekspropriere eller ikke har tilstrekkelig kapasitet til å gjennomføre ekspropriasjon, vil utbyggingen måtte utsettes.

Forslaget til ny § 16-5 a åpner for at kommunen kan overlate til grunneier eller fester å foreta ekspropriasjon av de nevnte tiltakene, opparbeide tiltakene og dermed oppfylle rekkefølgekravet. Vedkommende kan inngå avtale med kommunen om overføring av arealene på et senere tidspunkt, f.eks. etter at tiltakene er opparbeidet. Det vises i denne sammenheng også til at § 12 A-3 andre ledd åpner for at grunneier og fester (utbygger) kan forskuttere for infrastruktur gjennom realopparbeidelse. Denne forskutteringsordningen mister sin hensikt dersom kommunen ikke selv ønsker å ekspropriere og heller ikke kan overlate til grunneier og fester å foreta ekspropriasjon. En utbygger vil neppe forskuttere for infrastruktur som er nødvendig for egen utbygging, hvis det ikke blir gjennomført nødvendig ekspropriasjon.

Departementet mener det er mer kostnads- og ressurskrevende for kommunen å være ekspropriant og part i saken, enn hvor privat part er det. Privat part vil ha større forhandlingsrom til å inngå en minnelig avtale om erverv av arealer enn det kommunen ofte har. Det beror på at kommunen ikke nødvendigvis har de samme økonomiske «musklene» som en privat utbygger har til å godta en høyere pris. Kommunen har med andre ord ofte et mer avgrenset forhandlingsrom enn en privat part.

Ekspropriasjon hvor kommunen er part vil på grunn av begrenset kompetanse eller kapasitet i egne rekker kunne ta lenger tid, og mulig forsinke gjennomføringen av gjennomføringen av utbyggingen.

Tilleggsspørsmål nr. 2

Vil en konsekvens være at kommunen blir nødt til å ekspropriere for mye, unødvendig, og/eller for tidlig, sammenlignet med å gi utbygger/grunneier eller fester mulighet til å søke om ekspropriasjon i de tilfellene der det blir nødvendig fordi man ikke har funnet en løsning?

Svar:

Kommunen har påtatt seg realiseringsforpliktelsen og må ekspropriere innen 10-årsfristen for å gjennomføre ekspropriasjon, uavhengig av utbyggingstakten i området. Det oppstår dermed en fare for at kommunen eksproprierer mer enn det som er nødvendig.

En reguleringsplan gir ingen utbyggingsplikt, og man kan tenke seg at planen ikke blir fullt ut realisert. I et slikt tilfelle vil en for "tidlig" ekspropriasjon i regi av kommunen teoretisk kunne medføre at det eksproprieres et areal som det senere viser seg det ikke er behov for å

realisere. En utbygger derimot vil ekspropriere arealet i nær sammenheng med selve utbyggingen, med visshet om at arealet skal benyttes som forutsatt i reguleringsplanen. Det vil derfor kunne være en viss risiko for at kommunen eksproprierer for mye.

Tilleggsspørsmål nr. 3

Hva blir følgene dersom Stortinget ikke vedtar ny § 16-5 a? Kan kommunen i så fall ta initiativ til tilsvarende ekspropriasjon innenfor rammene av nåværende § 16-5? Hvis ikke: Hvordan kan kommunene sikres en tilsvarende mulighet?

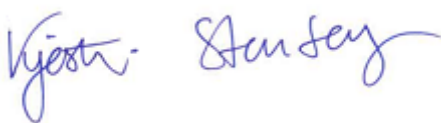
Svar:

Som nevnt i proposisjonen, vil kommunen selv normalt være ekspropriant ved ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven § 16-2. Kommunen treffer ekspropriasjonsvedtak til gjennomføring av reguleringsplan, slik at kommunen både er vedtaksmyndighet og ekspropriant. Det innebærer også at kommunen formelt sett vil være saksøker i et senere erstatningsskjønn. Der kommunen eksproprierer til gjennomføring av reguleringsplaner som skal realiseres av en privat aktør, kan kommunen og vedkommende aktør inngå avtale om overføring av arealer mot at kommunens utgifter til skjønnssaken og erstatning til grunneiere og rettighetshavere dekkes.

Dersom Stortinget ikke vedtar ny § 16-5a må kommunen gjennomføre ekspropriasjon, inkl. for regulerte tiltak som omfattes av § 16-5. Kommunal gjennomføring av ekspropriasjon vil kunne ta lengre tid, enn om grunneiere/festere gis ekspropriasjonsadgang. (Kostander, prioritering, ressurser.)

Det er grunn til å anta at § 16-2 ikke dekker ekspropriasjon av tilknytningsplikten etter pbl. §§ 27-1 eller 27-2, jf. § 16-5 siste ledd.

Med hilsen



Kjersti Stenseng