

## SPØR JURISTENE

Spør noen av landets toppjurister innen forretningsjuss. Advokatene til **FØYEN Advokatfirma DA** svarer. Send spørsmål om næringsliv til: [juss@ukeavisen.no](mailto:juss@ukeavisen.no).

Av advokat Roar Aasegg Lillebergen i FØYEN Advokatfirma DA. E-post: [roar.a.lillebergen@foyen.no](mailto:roar.a.lillebergen@foyen.no)

Roar Aasegg Lillebergen

## OM FORRETNINGSJUSS

## Ny plan- og bygningslov - privat reguleringsplan blir ferskvare

Stortinget vedtok i 2008–2009 en ny plan- og bygningslov som medfører flere endringer i forhold til de eksisterende reglene på området. En viktig endring er blant annet at det innføres en tidsbegrenset varighet for private reguleringsplaner. Her besvares spørsmål knyttet til hva utbyggere må være oppmerksom på i den sammenheng.

**Spørsmål:** Medfører den nye plan- og bygningsloven store endringer for en utbygger?

**Svar:** Selv om den nye loven viderefører hovedelementene i gammel lov, er det innført en del endringer som det er viktig for utbyggere å ha kjennskap til. En av disse endringene knytter seg til reguleringsplaner og deres rettsvirkning.

**Spørsmål:** Hvilke endringer har blitt gjort i forhold til plansystemet?

**Svar:** Bebyggelsesplanen er avskaffet. I stedet har man fått to typer reguleringsplaner, områdeplan og detaljplan. Områdeplan er en reguleringsplan som gjelder for større områder eller flere eiendommer, og utarbeides dersom kommuneplanen stiller krav om dette. En områdeplan er kommunens plan, og det er lagt opp til at kommunen selv skal utarbeide slike. Private kan imidlertid fremme forslag, men har intet rettskrav på å få behandlet forslaget slik reguleringsplaner etter gammel plan- og bygningslov hadde. Detaljplan kan utarbeides for begrensede områder der det foreligger planavklaring, som regel i kommuneplan. Slik plan kan fremmes av private så vel som av kommunen selv, selv om det første som før vil være den praktiske hovedregel. En privat forslagsstiller har rettskrav på å få behandlet et forslag til detaljplan, men har som før ikke krav på å få forslaget lagt ut til offentlig ettersyn.

**Spørsmål:** Hva er forskjellen på en detaljplan basert på et privat planforslag og en plan basert på et kommunalt forslag?

**Svar:** Tidligere var rettsvirkningene av en «privat» plan og en reguleringsplan utarbeidet av kommunen de samme. Dette er ikke videreført i den nye loven. Mens kommunalt utarbeidede planer har ubegrenset varighet, har planer med grunnlag i et privat planforslag fått en tidsbegrenset varighet. «Private» planer må nå gjennomføres innen fem år etter at disse er vedtatt.

**Spørsmål:** Hvilken risiko er knyttet til at en plan «utløper på dato»?

**Svar:** Dette innebærer at det ikke vil bli gitt tillatelse til et tiltak innenfor planområdet, uavhengig av om tiltaket er i tråd med planen eller ikke. For at

tillatelse da kan gis, må det i utgangspunktet fattes et nytt planvedtak.

Tidsbegrensningen kan by på problemer for større utbygginger som det av ulike årsaker tar tid å realisere. Denne tidsbegrensningen skaper også mindre forutberegnelighet, idet man blir avhengig av at det fortsatt er politisk vilje til å gjennomføre hele planen når det skal fattes nytt planvedtak. Utbygger har ikke rettskrav på å få et nytt planvedtak, selv om det i de fleste tilfeller nok vil være en kulant sak å få det. Endret politisk sammensetning som følge av kommunevalg, eller revisjon av kommuneplan, kan imidlertid bidra til usikkerhet i så måte. Denne manglende forutberegneligheten kan også medføre at finansieringen av slike prosjekter blir dyrere.

**Spørsmål:** Hvilke muligheter finnes for å få forlenget femårsfristen?

**Svar:** Kommunen har adgang til å forlenge femårsfristen før den løper ut med to år av gangen etter søknad fra utbygger. Slik forlengelse skal gis dersom kommunen ikke har tungtveiende grunner som taler imot. Utbygger har anledning til å søke om dette samtidig med at detaljplanen vedtas dersom man allerede på det tidspunkt ved at det vil være behov for mer tid til utbyggingen av området. Det er viktig å merke seg at slik forlengelse kun kan gis før femårsfristens utløp. Har fristen gått ut, må det fattes et nytt planvedtak. Kommunen har heller ikke adgang til å dispensere fra denne bestemmelsen.

**Spørsmål:** Hvilken betydning har dette for byggetillatelse gitt i medhold av slik plan?

**Svar:** Rammetillatelse kan i realiteten forlenge utbyggingsperioden med flere år. Sørg for å få rammetillatelse for de tiltak som skal realiseres før femårsfristen løper ut. Så lenge slik tillatelse er gitt før utløpet av fristen, kan det bygges ut i henhold til denne selv om fristen løper ut i mellomtiden. Bemerk imidlertid at også rammetillatelse har begrenset varighet.

**Spørsmål:** Hvilke andre forholdsregler kan jeg ta for å få unngå å havne i en slik situasjon?

**Svar:** Utbyggere må være bevisst på detaljplanens begrensede varighet og ta de nødvendige forholdsregler for å unngå forsinkelser og i verste fall innskrenkede utbyggingsmuligheter. Ett tips er å ikke gi detaljplaner et større omfang enn nødvendig. Dersom det er snakk om å regulere et større område, kan man få kommunen til å utarbeide et forslag til områdeplan, eller inngå avtale med kommunen om at utbygger utarbeider et planforslag. Områdeplaner har ingen tidsbegrensning.

## NYTTIG NYTT FRA EU

Tre EU-eksperter i NHO forklarer og kommenterer aktuelle saker som får betydning for samfunn og næringsliv i Norge.

**Henrik Munthe**, advokat; **Trine Radmann**, direktør for NHOs Brussel-kontor og **Espen Søylen**, direktør for avdeling for internasjonalisering og samfunnsøkonomi.



Denne uken: Henrik Munthe  
E-post: [henrik.munthe@nho.no](mailto:henrik.munthe@nho.no)

## Syssetningen i EU

**K**an EU gjøre noe for å redusere arbeidsledigheten, eller er arbeidsmarkedet kun et nasjonalt anliggende?

Fri bevegelse av personer er som kjent en av de fire grunnleggende frihetene i EU. Til tross for at Unionens arbeidstakere i prinsippet fritt kan ta arbeid i alle EU-land, er omfanget av arbeidsinnvandringen relativt liten når man tar i betraktning at nivået på arbeidsledigheten varierer sterkt fra det ene medlemslandet til det andre. Østutvidelsen har riktignok medført en økning, men fremdeles er antall utenlandske arbeidstakere av et relativt beskjedent omfang. Selv om EU/EØS, i hvert fall på papiret, har et felles arbeidsmarked, er virkemiddelbruken på arbeidsmarkedet fremdeles i det vesentligste styrt av medlemslandene. Man kan spørre seg om EU har en syssetningspolitikk, og hva den i tilfelle går ut på.

Syssetningspolitikken i EU er et typisk eksempel på et område hvor medlemmene samarbeider og utveksler erfaringer, men hvor Unionen som sådan i liten grad vedtar politikken. Det sentrale virkemidlet er den europeiske syssetningsstrategien (EES – European Employment Strategy). Denne strategien har blitt utviklet de siste årene for å påskynde utveksling av informasjon og erfaringer mellom medlemslandene, alt i et samspill med Kommisjonen.

Kommisjonen har en løpende dialog om syssetning med arbeidslivets parter på europeisk nivå, samt med Europaparlamentet. I praksis er imidlertid Syssetningskomiteen (Employment Committee – EMCO) det sentrale organ. Der er alle EØS-landene (også Norge) representert. Denne komiteen bereder grunnen for diskusjonene i Rådet om syssetning, og er således en viktig premissleverandør.

For at diskusjonene ikke skal være ren synsing og skje i det store intet, etableres det retningslinjer (guidelines) for ulike områder av arbeidsmarkedet. Dermed er det mulig å måle utviklingen, og foreta sammenligninger landene imellom. Hensikten er å bli enige om prioriteringer som nasjonale myndigheter bør etterleve. EU har ingen formelle sanksjonsmuligheter hvis landene velger ikke å legge de vedtatte retningslinjene til grunn for sin arbeidsmarkedspolitik, men i praksis har de en samordnende effekt.

Strategien tar blant annet sikte på å oppnå full syssetning, skal forbedre arbeidets kvalitet og produktivitet. Videre skal man ha en aktiv politikk for å legge forholdene til rette for vanskeligstilte grupper, og man skal arbeide for at utdanningen vris mot de feltene som etterspørres i næringslivet. Viktig er også at man skal fremme fleksibilitet i arbeidsmarkedet kombinert med jobbsikkerhet for arbeidstakerne. Disse og andre retningslinjer er det altså som ligger til grunn EUs syssetningspolitikk. Hvert år lages det rapporter om utviklingen på arbeidsmarkedet i medlemslandene, og da benyttes indikatorer for å vurdere utviklingen i forhold til de

vedtatte retningslinjene. Hensikten med å utarbeide en liste over indikatorer er å lage et nyttig verktøy for å analysere utviklingen. Har så denne politikken på fellesskapsnivå med retningslinjer, indikatorer og årlige rapporter noen praktisk effekt?

At funnene offentliggjøres og diskuteres i mange ulike fora i EU har avgjort en viss disiplinerende effekt. Men fremdeles er arbeidsmarkedspolitikken i stor grad et nasjonalt ansvar.

Hvordan er så dagens situasjon på arbeidsmarkedet i EU? Det korte svaret er høyst variabel, avhengig av hvilket land man ser på. Situasjonen er dyster i de baltiske landene og i Spania, men langt lysere i Danmark og Nederland.

Finanskrisen som rammet Europa for fullt i fjor har skapt rystelser, men kanskje ikke så alvorlige for syssetningen som mange antok. På sine toppmøter i fjor og i år vedtok EUs statsledere flere tiltak for å begrense effekten av krisen. Ved å forhindre en kollaps i finansmarkedene sørget de for en bedre mulighet for å komme raskt ut av krisen. I sin bredt anlagte plan (European Economic Recovery Plan) har EU særlig konsentrert seg om enkelte kjerneområder innen syssetning: Man skal gjøre alt for å holde syssetningen oppe, skape nye jobber og fremme mobilitet. I tillegg må arbeidsstyrkens kompetanse tilpasses det endrede behovet, og forholdene må legges til rette for grupper som normalt sliter på arbeidsmarkedet. EU selv har begrensede virkemidler, men har til fulle benyttet de man råder over, særlig gjennom tilskudd fra EUs Sosialfond.

Normalt gir utviklingen på arbeidsmarkedet seg utslag litt senere enn i økonomien for øvrig, og de fleste antar at ledigheten i EU vil øke til neste år. Kommisjonen har beregnet at ledigheten vil nå 10 % i 2010, og at medlemslandene vil ha tapt mer enn 7 millioner arbeidsplasser i løpet av 2009 og 2010. Denne krisen rammer ulikt, ikke bare geografisk. Det viser seg at det særlig er blant midlertidig ansatte og ungdom at ledigheten har skutt i været.

Bildet er imidlertid ikke helsvart. De siste årene har det arbeidsmarkedet i EU vist seg overraskende dynamisk med en turnover på over 20 %. Med andre så skifter mer enn hver femte arbeidstaker jobb hvert år. Særlig er det kvinner og ungdom som viser seg mobile på arbeidsmarkedet. Av de arbeidsledige er det en tredjedel som finner seg ny jobb i løpet av et år. Den store bøygen nå er omfanget av langtidsledigheten, innpå 45 % av alle ledige er ute av arbeid i mer enn et år. Til sammenligning er det tilsvarende tallet i USA 10 %.

Utfordringene er tårnhøye for arbeidsmarkedspolitikken i EU og medlemslandene fremover, og det er avgjørende – ikke minst for de arbeidsledige – at man raskt klarer å skape balanse i markedet igjen. Omleggingen i retning av flere grønne jobber og et kunnskapsbasert arbeidsliv blir vanskelig, men man har knapt råd til å mislykkes.