

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

postmottak@dsb.no
Ders ref: 2015/44

Oslo, 31. aug 2016

Høringssvar: FORSKRIFT OM REKVISISJON AV FAST EIENDOM MV

Norsk Eiendom er en bransjeforening for landets ledende eiendomsselskaper og er tilsluttet NHO. Norsk Eiendom har som formål å fremme bransjens interesser, herunder å bidra til robuste og forutsigbare rammebetingelser for samfunnsmessig og økonomisk bærekraftig steds- og byutvikling. Mer info: www.noeiendom.no

Vi vil kort bemerke at vi ikke sto oppført som høringsinstans – noe som er beklagelig sett i lys av at vi representerer medlemsbedrifter som eier og forvalter nærmere 30% av landets næringseiendom.

1. Generelt om adgang til rekvirering av fast eiendom

Med bakgrunn i de erfaringer som ble gjort i 2015 med rask tilstrømming av flyktninger og asylsøkere, kan vi forstå at norske myndigheter har behov for å ruste seg bedre for en lignende situasjon. Det er likevel grunn til å peke på at en del av de uheldige kontrakter som ble inngått hadde sin årsak i at norske myndigheter var særdeles dårlig forberedt og at de hadde liten kompetanse til å agere i den akutte situasjonen.

Det blir etter vårt syn aldeles urimelig at norske myndigheter skal løse sine behov for raskt å stille lokaler til disposisjon ved å utøke adgangen til å rekvirere privat eiendom. Vi vil i stedet invitere myndigheten til en dialog om hvordan myndighetene kan høyne sin kompetanse blant annet gjennom beredskapsplaner, rammeavtaler og avtalemaler.

Når det i høringsbrevet hevdes at økt rekvisisjonsadgang "kan gjøre det enklere å komme frem til frivillige avtaler" tendere dette etter vårt syn til utilbørlig maktmisbruk fra myndighetens side.

2. Reguleringsmessig status

Forskriften sier intet om hvordan rekvirenten vil forholde seg til eiendommens reguleringsmessige status samt hvilke formål som er angitt i brukstillatelsen. Man kan forstå at dette kan være et underordnet kriterium i en krigssituasjon, men "ved uønskede hendelser i fredstid" vil det være høyst relevant å måtte forholde seg til Plan- og bygningslovens

bestemmelser. Bruk av lokaler underlegges for øvrig også en lange rekke andre lover og forskrifter. Dette viste seg å være en stor utfordring da landet opplevde den raske tilstrømming av flyktninger og asylsøkere i 2015. Ved å tenke gjennom disse problemstillingene på forhånd, vil en eventuell lignende situasjon bli mindre problemfylt.

3. Om skjønnsmemndens sammensetning

Forskriftens §8 foreslår en skjønnsmemnd oppnevnt av fylkesmannen og Sivilforsvaret. Det finnes et etablert og velfungerende system for taksering av fast eiendom. Det bør derfor forskriftsfestes at minst en av nemndens medlemmer skal ha kompetanse som takstmann for relevant eiendomstype.

4. Om erstatningens fastsettelse

Det finnes gjennomarbeide avtaler og god markedspraksis for leie av næringsbygg der man i tillegg til å fastlegge leiens størrelse også har klare regler for vedlikehold og prosedyre for tilbakelevering av lokalene etter endt avtaleforhold. Det bør derfor i forskriftens §14 henvises til at markedsstandard for leieavtale skal danne basis for fastsetting av erstatning.

I tillegg til en mer leiebasert erstatning må det ytes kompensasjon for den uleilighet eier av eiendommen og de nærmeste omgivelser kan påføres som følge av rekvisisjonen. Mulige konsekvenser for en rekvirert eiendom kan være hindringer når det gjelder utbygging, salg eller annen benyttelse av tilliggende eiendom. Forskriftens §14 må derfor inneholde en bestemmelse om at det ved fastsettelse av erstatning må hensyntas følgekonsekvenser av rekvisisjonen.

Av erfaringer fra fjorårets forhastede avtaleinngåelser, kan også nevnes at det i svært mange tilfeller ble nødvendig med til dels betydelige investeringer i bygningene for å få de i forskriftsmessig stand. Det bør være naturlig å anta at rekvirenten dekker slike investeringer. Likeledes erfarte vi at det var svært kostbart å forsikre mottakene.

Et annet forhold som er med på å øke risikoen for eier av eiendommen er avtaleperiodens lengde. Så lenge man risikerer å måtte reservere eiendommene til bruk for immigrasjon for en lengre periode, vil man også måtte ta seg betalt for den perioden man får begrenset disposisjonsrett over egen eiendom.

5. Oppsummering

Oppsummert mener vi at løsningen på behovene knyttet til å huse flyktningsstrømmer må løses gjennom multilaterale og offensive beredskapsplaner, heller enn å øke adgang til rekvisisjon. Vi står gjerne til disposisjon for å utdype de synspunkter som her er fremkommet. I det tilfellet at myndighetene finner det opportunt å fastholde forslaget om utvidet rekvisisjonsadgang, har vi i brevet påpekt betydelige mangler ved forskriften. Vi ber i så fall at forskriften omarbeides vesentlig.

Med vennlig hilsen

NORSK EIENDOM



Thor Olaf Askjer

Administrerende direktør