



Innst. O. nr. 38

(2002-2003)

Innstilling til Odelstinget fra kommunalkomiteen

Ot.prp. nr. 112 (2001-2002)

Innstilling fra kommunalkomiteen om lov om endringer i plan- og bygningsloven (tidsfrister i byggesaker, forenklinger m.m.)

Til Odelstinget

1. INNLEDNING

1.1 Sammendrag

1.1.1 Bakgrunn

I proposisjonen fremmer Kommunal- og regionaldepartementet forslag til endringer i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77. Forslagene om tidsfrister og forenklinger ble tatt opp i et privat lovforslag, Dokument nr. 8:59 (2000-2001) av 22. februar 2001, fremsatt av representantene Erna Solberg, Sverre Hoddevik og Per-Kristian Foss. Stortinget ga en bred tilslutning til intensjonene i forslaget.

Proposisjonen bygger på et høringsnotat utarbeidet av departementet og høringsuttalelsene til dette. Høringen pågikk i perioden 25. januar til 25. april 2002. Forslaget i proposisjonens kap. 14 om at vedtekt etter § 3 skal bli gyldig uten departementets stadfestelse, var på høring våren 2001.

Forslag til endringer i § 33 er gjort i samråd med Miljøverndepartementet, som er ansvarlig departement for plandelen av loven hvor denne bestemmelsen står.

En del av forslagene må ses på bakgrunn av at saksbehandlingstiden i mange kommuner fremdeles er for lang, og at kommunene også praktiserer reglene i loven ulikt. Forslagene har derfor dels til hensikt å redusere saksbehandlingstiden i byggesaker, samtidig som det legges opp til at selve saksbehandlingen skal bli enklere og mindre omfangsrik.

Departementet påpeker at det er behov for en mer effektiv og forutsigbar byggesaksprosess. En lang og byråkratisk byggesaksbehandling er med på å øke kostnadene, særlig ved bygging av nye boliger, men også for andre tiltak.

Mange kommuner behandler i dag byggesøknader innenfor de tidsfrister departementet foreslår i Odelstingsproposisjonen. Men i en rekke kommuner, særlig i pressområdene, ser vi at den totale byggesaksbehandlingen kan ta svært lang tid. Ikke bare er dette fordyrende for utbygger og kjøper, men det fører også til at det blir et dårlig samsvar mellom tilbud av og etterspørsel etter nye boliger. Tilbudet av nye boliger henger etter etterspørselen, noe som er med på å presse boligprisene oppover. Tidsfrister vil medføre at kommuner og andre instanser som i dag ikke klarer å behandle byggesøknader innenfor de foreslåtte tidsrammer, må søke å etablere en mer effektiv byggesaksprosess. Samtidig vil de foreslåtte forenklinger bidra til å lette kommunens og tiltakshavers arbeid med en byggesøknad.

Alt i alt mener departementet de foreslåtte endringene legger til rette for økt tempo i byggesaksbehandlingen, større grad av forutsigbarhet, mer hensiktsmessig arbeidsfordeling mellom kommunen og aktørene og et enklere og klarere lovverk.

1.1.2 Administrative og økonomiske konsekvenser av forslagene

På kort sikt vil innføring av tidsfrister bl.a. på byggesaksbehandling, klagebehandling, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest medføre at en del kommuner som i dag overskrider de foreslåtte frister, må sette inn ekstra ressurser for å bli à jour. På lengre sikt, når kommunene er à jour, vil kommunene bruke mindre tid på purringer og "brannslukking" og dermed ha mulighet for å redusere ressursinnsatsen. Enkelte andre forslag, bl.a. endringer i meldingsordnin-

gen og overføring av oppgaver til ansvarlig søker, vil kunne frigjøre ressurser i kommunene. Samlet forventer departementet ikke vesentlige økonomiske eller administrative konsekvenser for kommunesektoren eller det offentlige, som følge av forslagene til endringer i loven. For privat sektor forventes innføring av tidsfrister i byggesaksbehandlingen å få stor positiv betydning, både økonomisk og ved spart tidsbruk frem til ferdig bygg. Endringene antas ellers å føre til en mer hensiktsmessig prosess sett fra tiltakshavers og ansvarlige foretaks side.

1.1.3 Oppnevning av lovutvalg for en bred gjennomgang av bygningslovgivningen

Regjeringen utnevnte den 15. mars 2002 et lovutvalg for en bred gjennomgang av bygningslovgivningen. De mange delrevisjonene som er foretatt både i den gamle bygningsloven og i plan- og bygningsloven etter 1985, har resultert i at bygningslovgivningen er blitt uoversiktlig og lite systematisk. Det er derfor behov for en ytterligere gjennomgang av bygningslovgivningen utover de forenklinger som foreslås i den foreliggende Odelstingsproposisjonen. I utvalgets mandat er det blant annet bedt om en gjennomgang av lovgivningen på feltet med sikte på ytterligere forenklinger og en mer brukervennlig lov samt en gjennomgang av lovens struktur. Utvalget er også bedt om å se på muligheter for en sterkere integrering av plansaker og bygningssaker. Utvalget har startet sitt arbeid og har en funksjonstid på tre år, men det skal leveres en delinnstilling etter ett års funksjonstid.

1.2 Komiteens merknader

Komiteen ser det som positivt at Regjeringen i denne proposisjon har fremmet forslag til en del endringer i plan- og bygningsloven.

Komiteen har merket seg at Regjeringen den 15. mars 2002 utnevnte et eget lovutvalg med mandat å gjennomgå loven med sikte på ytterligere forenklinger ut over de som er foreslått i denne proposisjon. Dette lovutvalget skal ha en funksjonstid på 3 år og det skal avgis en delinnstilling allerede etter ett år.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen sørge for at forklingsutvalget som ble nedsatt 15. mars 2002, øker tempoet i sitt arbeid og avlegger endelig innstilling ved utgangen av 2003."

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, er av den opp-

fatning at lov-, forskrifts- og regelverket i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomheten er blitt for komplisert, tidkrevende og unødvendig byråkratisk.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, er av den oppfatning at lov-, forskrifts- og regelverket i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomheten kan forenkles og bli bedre tilpasset brukerne.

Dette flertallet mener at loven må ivareta fellesskapets behov for nødvendig planverktøy, behovet for økt boligbygging og høy standard på nybygget bygningsmasse, samtidig som utbyggers ønske om å begrense utbyggingstid og byråkrati veies opp mot behovet for trygghet for den enkelte boligkjøper.

Komiteen mener at byggesaksbehandlingen mange steder tar for lang tid og er for lite forutsigbar.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser til at gjennom dokumentet "En bygningspolitikk i framtida" la regjeringen Stoltenberg fram en plan over nødvendige tiltak for å bedre dette og at deler av dette nå følges opp gjennom Ot.prp. nr. 112 (2002-2003).

Komiteen mener det er et klart behov for flere forenklinger i lovgivningen. Fokus i lovarbeidet bør derfor være å oppnå ytterligere forbedringer og forenklinger for å skape en mer brukervennlig lovgivning på dette felt.

Komiteen viser til at den 1. juli 1997 trådte en omfattende revisjon av plan- og bygningsloven i kraft. En rekke nye regler ble da gjort gjeldende både for ansvar, kontroll og godkjenning av foretak og yrkesutøvere i byggebransjen. Hovedformålet med reformen var å heve kvaliteten og standarden på byggverk. Dette skulle gjøres ved å tilrettelegge for kvalitetssikring i alle faser i byggeprosessen, fra prosjektering til utførelse og byggekontroll. Bakgrunnen for reformen var blant annet at man ville fjerne de såkalte useriøse aktørene i byggebransjen, samt innføre nye kontrollsystemer som skulle gi økt kvalitet på bygg. Ved å skjerpe kravene til byggeaktørene håpet man å oppnå en reduksjon i antall feil, skader og mangler på nye bygg.

Intensjonene med den nye loven var at byggeskader som skyldes mangelfull prosjektering eller dårlig håndverksmessig utført arbeid skulle reduseres.

Komiteen er av den oppfatning at det i dag synes heller uklart hvorvidt hovedintensjonen med lovreformen om økt kvalitet på nye bygg er oppnådd i hensiktsmessig grad.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti har merket seg den til dels betydelige kritikken som har vært rettet mot virkningene av lovreformen etter at den trådte i kraft sommeren 1997. Fra flere hold er det blitt hevdet at loven har skapt et altfor omfattende byråkrati i kommunene. På samme tid har lovrevisjonen medført et omfangsrikt, komplisert og tidkrevende skjemavelde å forholde seg til for mange aktører i byggebransjen, da særlig de mindre foretakene. Blant mindre håndverksforetak og huseiere har da frustrasjonen også vært betydelig. Det har blitt påstått at reformen har påført huseierne årlige ekstrakostnader i størrelsesorden 2-3 mrd.

Disse medlemmer er enig i at lovreformen (pbl-97) har skapt et kompliserende og omfattende dokumentasjonssystem som kan virke både ufornuftig, byråkratisk og kostbart for både samfunnet og huseierne. Det er derfor et klart behov for mer gjennomgripende lov- og forskriftsmessige forenklinger for å redusere byråkratiet og skjemaveldet loven har medført.

Disse medlemmer vil minne om at da regjeringen Willoch i 1985 tok initiativ til endringer i plan- og bygningsloven, så var fokus den gang rettet på forenklinger av plan- og bygningslovgivningen. Men under det videre arbeidet med lovreformen endret fokus seg fra forenkling til kvalitetssikring. Selve lovprosessen som førte frem til pbl-97 bar også preg av at flere viktige grupper i svært liten grad fikk ta del i prosessen og påvirke beslutningstakerne på Stortinget. Både huseierne, SMB-aktørene og de mange enkeltmannsforetakene ble i stor grad satt utenfor og hadde liten eller ingen innflytelse i lovprosessen. Pådriverne for lovrevisjonen var de store byggaktørene og embetsverket, som stod for det alt vesentlige av innspillene overfor beslutningstakerne på Stortinget i perioden 1994-95 da loven ble behandlet der.

Disse medlemmer mener loven i for stor grad er preget av å være tilpasset de større byggaktørene. Disse besitter ofte kompetanse som tilfredsstillende (om) de nye lovkravene og rår dessuten over administrativ kapasitet til å håndtere byråkratiet og skjemaarbeidet. Strukturen i norsk byggebransje er imidlertid preget av svært mange mindre- og mellomstore foretak. Den typiske bedrift har vært enkeltmannsforetak eller foretak med fra 1 til 10 ansatte. At lovrevisjonen så entydig er blitt oppfattet til å favorisere de store innen faget er trolig noe av bakgrunnen for kritikken som er fremkommet i ettertid. Dette er også årsaken til at lovreformen ikke synes å ha gitt de positive resultatene man håpet og trodde på da den ble vedtatt av Stortinget i 1995. Man laget en lov som ikke var tilpasset virksomhetsstrukturen i byggebransjen.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen utarbeide retningslinjer for fastsetting av gebyrnivået for behandling av byggesaker i kommunene."

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag slik at ved avslag på byggesøknad får søker refundert byggesaksgebyret i sin helhet."

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag til endringer i Plan- og bygningsloven som i hensiktsmessig grad er basert på bestemmelsene i loven slik den var før 1. juli 1997, dersom det ikke innen utgangen av 2003 foreligger en evaluering av lovreformen som klart påviser at kvaliteten på bygg er blitt vesentlig bedret som en følge av lovreformen fra 1995."

Komiteen viser til at byggesaksbehandlingen er en tjeneste hvor kommunene kan kreve full brukerbetalning gjennom gebyrer fra søkerne. Komiteen mener derfor at søkerne til gjengjeld bør kunne kreve å få sine saker behandlet raskt.

Komiteen mener andre sektormyndigheter også må kunne pålegges å fremme uttalelser/innsigelser raskere. Bedre forhåndskonferanser, at flere saker fritas for søknadsplikt, at det stilles enklere dokumentasjonskrav, settes kortere tidsfrister, avgrensning av klageadgangen over forhold som tidligere er avgjort, og bruk av elektronisk saksbehandling kan samlet gi en raskere og mer effektiv byggesaksbehandling.

Komiteen vil gå inn for at kommunens byggegebyr skal reduseres eller bortfalle når fastsatte frister ikke overholdes.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet ber om at det fastsettes et regelverk med ikrafttredelse senest 1. juli 2004 for bortfall eller reduksjon av byggesaksgebyr når tidsfrister brytes. Flertallet viser til forslag under kap. 2.1.2.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Fremskrittspartiet foreslår at det innføres sanksjoner nå, og viser til sine respektive lovendringsforslag under kap. 2.1.2.

Komiteen viser til at byggegebyrene skal beregnes etter selvkost og mener at kommunen må kunne dokumentere at byggegebyrene ikke overstiger kommunens selvkost.

Komiteen vil allerede nå signalisere at det er nødvendig med en sterkere integrering av plansaker og bygningssaker, og at reguleringsplan og byggetilatelse skal kunne avgjøres i ett samlet vedtak.

2. TIDSFRISTER I BYGGESAKS-BEHANDLINGER

2.1 Forslag om en generell tidsfrist for byggesaker

2.1.1 *Sammendrag*

Spørsmålet om innføring av tidsfrister i byggesaksbehandlingen har vært diskutert i mange år. Det er innført frister for enkelte sakstyper (meldinger og enkle tiltak). Når departementet nå foreslår ytterligere og mer generelle frister, skjer det både som ledd i en lengre utvikling og på bakgrunn av initiativ fra Stortinget med tverrpolitisk tilslutning. Utredningsarbeid bl.a. i lovutvalg viser at en slik utvikling er et naturlig skritt i arbeidet med å effektivisere den kommunale saksbehandlingen.

Departementet har tatt utgangspunkt i Stortingets forslag om en generell frist for byggesaksbehandling. Dette ble utdypet i forslaget som ble sendt på høring. I tillegg foreslo departementet visse særskilte frister for deler av saksbehandlingen. Ett av disse fristforslagene berører kommunenes ordinære søknadsbehandling, nemlig den fristen de kommunale bygningsmyndigheter skal sette for andre myndigheters medvirkning i byggesaken. De andre fristforslagene gjelder andre deler av saksbehandlingen enn selve søknadsbehandlingen, dvs. tidsfrist for å avholde forhåndskonferanse, for utstedelse av ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse, for å oversende klagesaker til fylkesmannen, og for fylkesmannens behandling av klagesaker der klagen er gitt utsettende virkning. Det ble ikke foreslått generelle frister for klagesaksbehandlingen. I tillegg ble det foreslått en reduksjon av fristen for å behandle såkalte "enkle tiltak" (jf. § 95 b) fra fire til tre uker. Det siste forslaget angår den ordinære søknadsbehandlingen, men er altså en spesialfrist for denne sakstype.

Departementet foreslo i høringsnotatet én generell rammefrist for alle byggesaker, bortsett fra i meldingssaker og "enkle tiltak", der man allerede har kortere frister. Det ble ikke foreslått umiddelbare virkninger av fristoverskridelse. I stedet foreslo man en hjemmel for at departementet i forskrift skulle kunne gi regler om reduksjon av byggesaksgebyret, dersom det skulle vise seg at kommunene ikke klarte fristene.

Høringsuttalelsene støttet i overveiende grad forslaget. Det ble imidlertid reist spørsmål om hva som skal til av dokumentasjon før søknaden er "fullstendig", slik at saken kan tas under behandling og fristen begynne å løpe. Likeledes ble det etterlyst regler for beregning av fristen. Det ble også påpekt at det kan være behov for lengre frist for saker som krever politisk avklaring, og for differensiering av fristene, eventuelt at fristen skal fastsettes lokalt. Det ble også hevdet at frister kan føre til at annet arbeid som vei-

ledning og tilsyn må reduseres. Endelig ble det fra en del hold fremhevet at virkningene av fristoverskridelse bør begynne å gjelde samtidig med at fristen innføres.

Etter en samlet vurdering vil departementet opprettholde sitt forslag om en 12-ukers rammefrist for byggesaker (lovforslagets § 95 nr 1 første ledd), men vil samtidig arbeide med konkretisering av regler for dokumentasjonskrav og fristberegning. Dette vil bli gjort i forbindelse med utarbeidelse av forskrifter.

12-ukersfristen er en maksimalfrist. Kommunene skal likevel behandle søknader snarest. Søknader som kan og bør behandles raskere, må ikke utsettes til fristens utløp.

Departementet antar at fristens lengde normalt bør være tilstrekkelig til også å omfatte vanskelige sakstyper og politisk behandling, men foreslår likevel en særskilt forskriftshjemmel for å kunne unnta eller gi fristforlengelse for spesielle saker. Forslaget om egen forskriftshjemmel for reduksjon av gebyr som virkning for fristoverskridelse blir også opprettholdt, men ikke foreslått iverksatt før man ser hvordan fristregelen etterleveres. Dette har også sammenheng med at kommunene må få tid til å organisere sin virksomhet i tråd med nye regler.

Konsekvensen av forslaget vil bli at de kommuner som har lengre saksbehandlingstid, må organisere sin virksomhet slik at fristene kan overholdes. For de aller fleste saker er det imidlertid ikke selve saksbehandlingen som tar tid. Tidsbruken skyldes i svært mange tilfeller ventetid. Kommunene må derfor gjøre en innsats for å komme à jour for at fristen skal kunne overholdes.

For tiltakshavere og byggebransjen regnes det ikke med negative effekter.

2.1.2 *Komiteens merknader*

Komiteen mener det er hensiktsmessig å innføre tidsfrister for behandling av tiltak (byggesaker) som krever tillatelse etter §§ 93a-93j. Tiltak som krever søknad og tillatelse. Tidsfrister for tiltak som krever full byggesaksbehandling finnes ikke i dag, og ventetiden for slik byggesaksbehandling kan variere fra noen dager til over 6 måneder i enkelte kommuner.

Komiteen viser til at tidsfrister for byggesaksbehandling i dag allerede er gjort gjeldende for tiltak som er meldingspliktige etter plan- og bygningsloven § 86a. Mindre byggarbeid på boligeiendom. I denne paragraf er det direkte nedfelt i loven en 3 ukers frist. Denne fristen innebærer at dersom kravene til melding er oppfylt og kommunen ikke kommer med innvendinger mot tiltaket som er varslet i meldingen, så kan arbeidet starte 3 uker etter at kommunen mottok meldingen. Også når det gjelder plan- og bygningsloven § 95b - Enkle tiltak, er det nedfelt direkte i loven

en 4 ukers frist. Har ikke kommunen truffet vedtak innen denne frist, regnes tillatelse for gitt.

Komiteen ser det som viktig både for tiltakshaver, byggeaktør og saksbehandler i kommunen at man får mer forutsigbare tidsrammer å forholde seg til også når det gjelder byggearbeider som krever full byggesaksbehandling og tillatelse.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, støtter Regjeringens forslag om å innføre en tidsfrist på 12 uker for ordinære byggesaker. Dette er en tidsfrist for kommunene som er realistisk å oppnå, også i pressområder. Flertallet er enig med Regjeringen i at man foreløpig ikke vil foreslå at vedtak som overskrider 12-ukersfristen, ansees som gitt. Flertallet er av den oppfatning at forutsigbarhet for søker er det viktigste. En realistisk oppnåelig tidsfrist er etter flertallets oppfatning det beste virkemiddelet for å oppnå dette. Flertallet vil be om at Regjeringen foretar en evaluering av effektene av tidsfrister for byggesaksbehandling, enten gjennom bygningslovutvalgets arbeid eller som en egen evaluering.

Komiteen mener at byggesaksgebyret skal kunne reduseres eller bortfalle når de frister som er fastsatt for byggesaksbehandlingen ikke overholdes.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen fastsette regelverk med ikrafttredelse senest 1. juli 2004, for bortfall eller reduksjon av byggesaksgebyr ved brudd på tidsfrister."

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet fremmer følgende forslag:

"§ 95 nytt nr. 4 skal lyde:

Ved overskridelse av de tidsfrister for saksbehandlingen som er fastsatt i denne lov reduseres byggesaksgebyret med 5 pst. for hver uke fristen oversites. Bestemmelsen gjelder ikke når overskridelsen klart skyldes tiltakshavers forhold."

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet støtter dette forslaget subsidiært.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet mener imidlertid at det kan være behov for å gjøre unntak i forhold til forslaget ovenfor om

§ 95 nytt nr. 4 når det gjelder vanskelige avklaringer som tar tid. Dette kan for eksempel være uklare planforhold, grunnforhold som krever nærmere undersøkelser, forhandlinger om utbyggingsavtaler og behov for politiske avklaringer. Disse medlemmer ber Regjeringen fastsette slike unntak ved forskrift.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er av den oppfatning at kommunene skal gis en tidsfrist på 6 uker for behandling av tillatelser etter § 93. En slik tidsfrist forutsetter selvsagt at de mest relevante søknadsskjemaer fra tiltakshaver og ansvarlige gir korrekte opplysninger. Dessuten må alle forhold ellers som influerer på byggesaksbehandlingen være i orden, eller innen rimelig tid kunne forventes brakt i orden, når søknad om tillatelse oversendes til kommunen.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"§ 95 nr. 1 første ledd skal lyde:

Når søknaden er fullstendig skal den snarest mulig og senest innen 6 uker behandles og avgjøres av kommunen."

"§ 95 nytt nr. 4 skal lyde:

Ved overskridelser av de tidsfristene for saksbehandling som er fastsatt i denne lov gjelder følgende: Ved overskridelser inntil 1 uke skal byggesaksgebyret halveres. Ved overskridelser inntil 2 uker skal byggesaksgebyret bortfalle i sin helhet. Ved overskridelser ut over 2 uker anses byggetillatelse for gitt. Skyldes overskridelser av fristen forhold som klart kan tillegges andre enn kommunen gjelder ikke bestemmelsene her.

§ 95 nåværende nr. 4 og nr. 5 blir nytt nr. 5 og nr. 6."

Komiteen er enig i å redusere den gjeldende 4-ukersfristen for enkle tiltak til 3 uker.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, merker seg at en del kommuner har saksbehandlingstid som overstiger fristene som nå innføres og at disse må sette ressurser inn på å komme seg å jour ved innføring av frister. Flertallet viser til Regjeringens og Fremskrittspartiets underfinansiering av kommunesektoren, og mener en slik underfinansiering gjør det vanskeligere å gjennomføre innføring av frister i saksbehandlingen.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet mener at en styrking av kommuneøkonomien med en fullfi-

nansiering av tidsfristreformen er avgjørende for at reformen skal være vellykket. Disse medlemmer viser i den anledning til sine respektive merknader i Innst. S. nr. 5 (2002-2003).

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti vil vise til egne forslag og merknader i innstillingene til kommuneøkonomien de siste årene om at kommuner og fylkeskommuner bør utarbeide serviceerklæringer og forbrukergarantier til publikum om kvalitetsmål for saksbehandlingen, herunder forventet saksbehandlingstid og sanksjonsregimer knyttet til brudd på avtaler.

2.2 Forslag om tidsfrist for ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

2.2.1 Sammendrag

Det er i dag ingen frister for kommunenes medvirkning til avslutning av byggesaken. Departementet foreslo i høringsutkastet en frist på to uker for utstedelse av ferdigattest og tre uker for midlertidig brukstillatelse, som kommer før ferdigattest der det er mangler eller gjenstående arbeid av mindre vesentlig karakter. Fristene skal fastsettes i forskrift. For ferdigattest kreves svært lite av vurdering fra kommunenes side, ettersom den er basert på kontrollerklæringer som sier at arbeidet er ferdig. For midlertidig brukstillatelse må kommunene vurdere om manglene eller det gjenstående arbeid er vesentlig, slik at tillatelse ikke kan gis. Ferdigattest har betydning for avslutningen av kommunens befatning med saken, ansvarsforhold mv., mens midlertidig brukstillatelse gjerne er det tidspunkt som har størst betydning for huskjøperen. Det er gjerne på dette tidspunktet lånekonvertering, innflytting og overtakelse etter kontrakt skjer.

Høringsinstansene støttet forslaget om at det skal innføres frister, men mange - særlig bransje- og brukerorganisasjoner - mener fristen for midlertidig brukstillatelse bør være kort, dvs. ned mot én uke. Departementet har forståelse for at fristen må være kortest mulig, men kommunen må samtidig ha mulighet for å foreta de nødvendige vurderinger. Tid for oversendelse må også tas i betraktning. Departementet vil arbeide videre med fristfastsettelsen i forskrift, eventuelt med tanke på parallellitet mellom fristene for midlertidig brukstillatelse og ferdigattest, dvs. to uker.

2.2.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til at det i dag ikke finnes frister for kommunenes deltagelse i avslutning av byggesaker.

Komiteen støtter forslaget fra departementet om å innføre en tidsfrist på 2 uker for utferdigelse av ferdigattest.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, mener det er viktig at fristen for midlertidig brukstillatelse er så kort som mulig slik at søker får anledning til å ta bolig/bygning i bruk så snart den er ferdig. Flertallet vil sette fristen for kommunen til å gi midlertidig brukstillatelse til en uke og at dette gjennomføres ved forskriftsendring. Flertallet viser til at renteberegninger bransjen har foretatt kan dokumentere med at redusert tid i forhold til å få utstedt brukstillatelse vil kunne føre til betydelige samfunnsøkonomiske besparelser.

Flertallet støtter Regjeringen i at dersom fristen ikke overholdes, bør tiltakshaver kunne ta bygget i bruk av hensyn til brukstillatelsens betydning for lånekonvertering mv.

Flertallet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen fastsette i forskrift at midlertidig brukstillatelse skal gis innen en uke."

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti merker seg at departementet vurderer en parallellitet i fristene for utstedelse av ferdigattest og midlertidig brukstillatelse. Disse medlemmer støtter en slik tanke og mener at fristen i begge tilfellene bør være 2 uker.

2.3 Forslag om tidsfrister i klagesaksbehandlingen

2.3.1 Sammendrag

Departementet foreslår ikke generelle frister for klagesaksbehandling. På to områder har det likevel vist seg behov for frister. For det første gjelder det ved kommunenes forberedelse av klagesaken og dens oversendelse til fylkesmannen. Denne prosessen kan i noen kommuner ta svært lang tid. Dette kan ha sammenheng med dårlig kapasitet der det er nødvendig med utredning, men det kan også være at kommunene i en del tilfeller legger mer arbeid i klageforberedelsen enn det som er nødvendig for å vurdere nye momenter i saken. (I flere tilfeller har det tatt mellom ett og to år før man har fått en endelig avgjørelse). Departementet foreslår derfor en forskriftshjemmel for å kunne gi maksimalfrist for kommunens oversendelse til fylkesmannen. Fristlengden bør kunne være 8 uker.

Det andre området der departementet foreslår frist i klagesaksbehandlingen, er saker der en klage er gitt utsatt iverksetting etter forvaltningsloven § 42. Hvor dette er gjort, enten det er av førsteinstansen eller av klageorganet, medfører det at tiltaket ikke kan settes i gang. I disse tilfellene settes tiltaket i gang på tiltakshavers eget ansvar, men da gjerne etter en forhåndsvurdering av om klagen vil føre frem eller ikke.

De samfunnsmessige virkninger av at et tiltak kan gis utsatt iverksetting og deretter bli liggende i saksøen, kan bli store i og med at viktige tiltak blir forsinket. Departementet foreslår derfor en forskriftshjemmel for å sette frist for fylkesmannen til å behandle disse sakene. Fristlengden bør kunne være seks uker. Dette medfører at slike saker må prioriteres. Mange fylkesmenn prioriterer imidlertid slike saker allerede i dag. Totalt sett dreier det seg uansett ikke om så mange saker på årsbasis. Departementets undersøkelser tyder på at det i snitt pr. embete er mellom 5 og 10 saker pr. år.

Det foreslås ikke regler om virkninger av fristoverskridelse for disse sakene.

2.3.2 *Komiteens merknader*

Komiteen viser til at departementet foreslår en forskriftshjemmel for å kunne gi en maksimalfrist på 8 uker for kommunen til å oversende klagesaker til fylkesmannen.

Komiteen støtter forslaget om forskriftsfesting.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, mener at en 6 ukers frist for kommunenes oversendelse av klage til fylkesmannen er tilstrekkelig. En slik frist vil skape forutsigbarhet for alle parter og ivareta rettigheter med hensyn på mulighet til å komme med uttalelser samt gi vedtaksorganet mulighet til å vurdere saken på nytt.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er kjent med at slike saker i noen tilfeller har tatt uforholdsmessig lang tid og støtter derfor departementets syn om å innføre frister, men mener fristen bør være 2 uker i slike saker.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen fremme lovforslag om å innføre en maksimal tidsfrist på 2 uker for kommuner til å oversende klagesaker etter plan- og bygningsloven til fylkesmannen."

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, støtter departementets forslag om at det innføres en frist på 6 uker for fylkesmennenes behandling av saker der en klage er gitt utsatt iverksetting etter forvaltningsloven § 42.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet støtter subsidiært departementets forslag. Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å innføre en frist på maksimalt 2 uker for Fylkesmannens behandling av saker der en klage har gitt utsatt iverksetting."

3. FORSLAG OM TIDSFRIST FOR AVHOLDELSE AV FORHÅNDSKONFERANSE M.M.

3.1 Sammen drag

Forhåndskonferanse ble innført ved lovreformen i 1995 som et grunnlag for bedre og tidligere dialog mellom tiltakshaver/søker og de kommunale bygningsmyndigheter. Regelen gir tiltakshaver en rett til å kreve forhåndskonferanse. Kommunen kan også innkalle til forhåndskonferanse. De fleste tiltakshavere vurderer forhåndskonferanse som nyttig, mens kommunene har mer blandede holdninger, først og fremst fordi forhåndskonferanser kan være ressurskrevende.

Det er fra flere hold ytret ønske om at forhåndskonferanser skal bli mer forpliktende for kommunen. Departementet foreslo av denne grunn at det skulle innføres tidsfrist for å avholde konferansen, men for øvrig ikke større bindinger enn de som allerede er nedfelt i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) § 9 nr. 5. Høringsinstansene støttet dette synet, men hadde samtidig forslag til noen sterkere bindinger, f.eks. at kommunene skal gi mulighet for planavklaring og foreløpig avklaring av forholdet til andre myndigheter. Fristlengden ble også omtalt av høringsinstansene, og i utgangspunktet synes en frist på tre uker å være tilstrekkelig. Fristen vil bli vurdert nærmere i forbindelse med utarbeidelse av forskrift.

En viktig spørsmål er hvilken forberedelse som skal kreves til en forhåndskonferanse. I forbindelse med utarbeidelsen av forskrift vil departementet vurdere om det er naturlig å utarbeide standardiserte opplysninger om tiltaket og spørsmål til kommunen. Forhåndskonferanser anvendes i mange saker og avholdes relativt raskt. En hovedintensjon har vært å redusere ressursbruk senere i byggesaken. Mange kommuner gir allerede nå ut standardisert informasjon for å lette presset på forhåndskonferanser. Det antas derfor ikke at departementets forslag vil få nevneverdige negative konsekvenser.

3.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til at det ved byggesaksreformen i 1995 ble åpnet for å avholde forhåndskonferan-

se i byggesaker. Forhåndskonferanse kan ifølge plan- og bygningsloven § 93a kreves av både tiltakshaver og kommunen selv. Hovedformålet med å avholde forhåndskonferanse er at man på et tidlig stadium kan avklare tiltakets rammer og art. Dette gjøres før det sendes inn full søknad, og før ansvarlige engasjeres av tiltakshaver.

Komiteen mener at en forhåndskonferanse kan avdekke om et tiltak kan realiseres eller ikke, og dermed unngår man mye unødvendig ressursbruk.

Komiteen er av den oppfatning at det ikke er riktig at kommunen kan kreve at tiltakshaver skal måtte engasjere ansvarlig søker før forhåndskonferansen og at denne skal være med på møtet. Forhåndskonferanse skal være et innledende møte mellom tiltakshaver og kommunen, men ønsker tiltakshaver at ansvarlig søker blir med på møtet, er dette selvsagt helt i orden.

Komiteen er av den oppfatning at forhåndskonferanse sikrer en god dialog mellom kommunen og tiltakshaver på et tidlig tidspunkt, og bidrar således til at så vel prosjektinteresser som allmennhetens hensyn ivaretas. Komiteen mener at forhåndskonferanse bør bli tatt i bruk i større utstrekning, og mener denne ordningen burde vært markedsført bedre.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, forutsetter også at forhåndskonferanse skal være et såpass fleksibelt forum at dersom tiltakshaver eller ansvarlig søker legger frem fullstendig søknad til forhåndskonferansen, skal tillatelse kunne gis direkte i forhåndsmøtet dersom dette er mulig.

Komiteen ser positivt på at kommunen og tiltakshaver kan kreve forhåndskonferanse, og mener at det bør innføres en tidsfrist for avholdelse av forhåndskonferansen på 2 uker.

Komiteen foreslår at denne tidsfristen for å avholde forhåndskonferansen skal fremgå direkte av loven i § 93a. Dersom særlige forhold tilsier det kan fristen kreves forlenget av begge parter. Overskrides tidsfristen uten at slike krav foreligger, skal eventuelle gebyr som faller på tiltakshaver reduseres.

Komiteen vil også understreke at forhåndskonferanser fortsatt bør være frivillig for den private part, og således ikke bør gjøres obligatorisk.

Komiteen fremmer følgende forslag:

"§ 93a nytt femte punktum skal lyde:

Forhåndskonferanse skal avholdes senest 2 uker etter den dato tiltakshaver har fremmet krav om at det avholdes forhåndskonferanse."

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet fremmer følgende forslag:

"§ 93 a nytt sjettede og sjuende punktum skal lyde:

Overskrides denne tidsfrist kan tiltakshaver kreve redusert byggesaksgebyr i henhold til bestemmelsene i § 95 nr. 4. Kommunen plikter å gjøre forhåndskonferansen bindende for den videre behandlingen."

Komiteen mener det bør vurderes om forhåndskonferanser også bør tas i bruk i plansaker, og ber Regjeringen sørge for at planlovutvalget utreder dette.

4. FORHOLDET TIL ANDRE MYNDIGHETER

4.1 Forslag om tidsfrist for sektormyndighet

4.1.1 Sammendrag

I saker der bygningsmyndighetene har en koordineringsplikt overfor sektormyndigheter etter § 95 nr. 2 annet ledd, foreslår departementet at det innføres en tidsfrist på fire uker for andre myndigheter som skal gi tillatelse eller samtykke eller avgi uttalelse etter sektorlov. Det foreslås en adgang for disse til å anmode om fristutsettelse i særlige tilfeller før 4-ukersfristen går ut. Denne ordningen er ment å avhjelpe situasjoner der sektormyndigheten for eksempel er avhengig av befarings på barmark for å kunne behandle saken forsvarlig etter sitt regelverk.

I tilfeller der andre myndigheter skal avgi uttalelse etter sin sektorlov og fristen oversettes, foreslås at bygningsmyndighetene likevel kan avgjøre saken uten å ta hensyn til uttalelse som eventuelt innkommer senere. Der det imidlertid er av avgjørende betydning for saken, og den heller ikke kan anses tilstrekkelig opplyst etter forvaltningsloven § 17 uten en slik uttalelse, skal bygningsmyndighetene fortsatt kunne gi rammetillatelse med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er avklart. Det foreslås ikke innskrenkninger i sektormyndighetenes (fylkeskommunen og statlige organer) adgang etter § 15 til å påklage vedtak i saker der fristen er oversittet.

4.1.2 Komiteens merknader

Komiteen mener det er viktig å oppnå en mest mulig rasjonell saksbehandling av byggesaker uten at det oppstår unødvendige forsinkelser i behandlingssystemet. I de tilfeller bygningsmyndighetene må innhente uttalelse fra andre sektormyndigheter i en byggesak, er det viktig at dette ikke skal virke unødvendig forsinkende på saksbehandlingen. Komiteen ser det derfor som viktig at det innføres tidsfrister også overfor andre sektormyndigheter.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, støtter Regjeringens forslag om en frist på 4 uker for sektormyndigheters rett til å uttale seg. Det vises til at bygningsmyndighetene også vil ha anledning til å gi rammetillatelse med forbehold om andre myndigheters godkjenning, slik at fristlengdens betydning reduseres noe.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener en frist på 3 uker normalt bør være tilstrekkelig for å komme med uttalelse. I særlige tilfeller bør det allikevel være rom for å overskride 3-ukersfristen.

Disse medlemmer foreslår:

"§ 95 nr. 2 annet ledd tredje punktum skal lyde:

Andre myndigheter må innen 3 uker fra oversendelse fatte avgjørelse eller avgi uttalelse."

4.2 Om hvem som skal ha rett til å innhente tillatelser og uttalelser fra sektormyndigheter

4.2.1 Sammendrag

I høringsnotatet som ligger til grunn for denne proposisjonen, fremmet departementet forslag om at det som hovedregel skulle overlates til tiltakshaver eller ansvarlig søker å innhente tillatelse eller uttalelse fra andre myndigheter etter bestemmelsen i § 95 nr. 2 annet ledd. Det ble også foreslått at kommunen skulle kunne pålegge ansvarlig søker å innhente uttalelse fra fylkeskommunen eller statlig sektormyndighet i dispensasjonssaker etter § 7. Høringsuttalelsene var så vidt negative til forslaget at departementet har valgt ikke å fremme dette lovforslaget i proposisjonen. I stedet ønsker en å opprettholde dagens ordning hvor tiltakshaver/ansvarlig søker på frivillig grunnlag kan forelegge byggesaken for andre myndigheter. Det vil bli vurdert om deres rett til slik foreleggelse skal presiseres i forskrift.

4.2.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til at departementet i høringsnotatet fremmet forslag om at tiltakshaver eller ansvarlig søker skulle kunne pålegges ansvaret for å innhente uttalelse fra sektormyndighet når det er nødvendig etter § 95 nr. 2 andre ledd.

Komiteen er fornøyd med at departementet velger å ikke fremme dette forslaget og er enig i at dagens ordning som er basert på frivillighet når det gjelder tiltakshavers/søkers rett til å forelegge en byggesak for annen myndighet, opprettholdes.

5. FORSLAG OM ENDRINGER I REGLENE OM ENKLE TILTAK ETTER § 95 B

5.1 Sammendrag

Departementet foreslår en reduksjon i saksbehandlingstiden for enkle tiltak fra fire til tre uker. Dermed blir det lik frist for kommunens vurdering av enkle tiltak og meldingssaker. Det er ikke foreslått endringer i virkningene for fristoversittelse, idet virkningene i begge tilfeller er at tillatelse anses for gitt når fristen er ute.

§ 95 b om enkle tiltak foreslås også endret slik at flere byggesaker i fremtiden skal behandles etter bestemmelsen, og at kommunen ikke, som i dag, lett kan velge å overføre slike saker til ordinær søknadsbehandling etter § 94. Det legges av denne grunn opp til en klarere angivelse i forskrift av hvilke tiltak som skal regnes som "enkle" og hvilken dokumentasjon som skal følge søknaden. Det foreslås videre at regelen om nabosamtykke erstattes med et krav om at naboer ikke skal ha protestert.

5.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til plan- og bygningsloven § 95b om enkle tiltak. Denne bestemmelsen i loven er blitt mindre anvendt i byggesaker enn det man antok da loven ble revidert i 1995. Årsaken til dette er å finne i at det synes uklart hva som kan defineres som enkle tiltak. Denne uklarheten har medført at systemet om meldinger er blitt det dominerende når det gjelder tillatelse til mindre byggearbeider.

Komiteen støtter departementets forslag om at tidsfristen for kommunenes maksimale behandlingstid for enkle tiltak skal kortes ned fra 4 til 3 uker, noe som vil harmonere tidsfristen for meldinger og enkle tiltak.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, mener det er viktig å presisere hva som er enkle tiltak. Flertallet mener det best skjer gjennom forskriftsfesting, for å sikre nødvendig fleksibilitet med hensyn på senere tilføyelser.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Fremskrittspartiet mener det er viktig med en presisering av hvilke tiltak som kan anses som enkle tiltak. Hvilke type byggesaker som kan behandles etter § 95a bør fremgå direkte av loven og ikke fastsettes i forskrift.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag til en presisering i plan- og bygningsloven av hvilken type

tiltak som skal defineres som enkle tiltak og behandles etter § 95 b - Enkle tiltak."

Komiteen legger til grunn at som enkle tiltak anses saker som er relativt enkle å behandle ut fra både tiltakets avgrensede størrelse og kompleksitet, samt i saker der plankravene, jf. kap. VII reguleringsplan, etter denne lov er oppfylt. Som enkle saker bør også regnes saker der det ikke foreligger naboprotester eller i saker der uttalelse fra annen sektormyndighet ikke er nødvendig eller slik uttalelse allerede foreligger.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet vil vise til at ordningen med "enkle tiltak" har tre kriterier. Disse er at reguleringsplanen følges, at arbeidet utføres av et ansvarlig selskap og at naboer ikke klager. Flertallet mener at ordningen ikke må begrenses ytterligere ved at det innføres kvadratmetergrenser eller at den kun skal omfatte spesielle typer bygninger. Flertallet mener at oppføring av bygg som oppfyller kriteriene for "enkle tiltak", per definisjon er "enkle tiltak", og vil sterkt henstille til landets kommuner om å behandle søknadene deretter.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti mener at eksempler på enkle tiltak er eneboliger, rekkehus og småblokker, dersom kriteriene for enkle tiltak er oppfylt.

Flertallet mener det bør bli vanskeligere for kommunene å avvise den nye 3-ukersregelen på grunn av små feil eller mangler ved søknaden og ber Regjeringen følge opp dette på hensiktsmessig måte.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti viser til at det er store forskjeller mellom kommuner og at det fortsatt må gis rom for skjønn for den enkelte kommune til å vurdere hva som skal regnes som "enkle tiltak".

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet vil påpeke at kravene til utenforstående ansvarshavende/kontrollør bør bli redusert for en del tiltak som faller inn under denne bestemmelsen. Dette gjelder særlig oppføring av garasjer, mindre påbygg o.l.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å forenkle § 93 slik at færre tiltak blir søknadspliktige."

"§ 98 nytt nr. 5 skal lyde:

Bestemmelsene under § 98 gjelder ikke for enkle tiltak etter § 95b."

"§ 93b nr. 1 første ledd skal lyde:

Søknad for tiltak etter § 93 kan forestås av ansvarlig utførende eller tiltakshaver selv. Søker skal sørge for at det er dokumentert i søknaden hvorledes alle relevante krav i bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov skal oppfylles, hvis ikke annet fremkommer uttrykkelig i søknaden. Søknad undertegnes av den som søker."

"§ 95b sjette punktum skal lyde:

Avgjørelse om sakstype kan påklages."

6. ENDRINGER I MELDINGSORDNINGEN

6.1 Forslag om utvidelse av meldingsordningen etter § 85

6.1.1 Sammen drag

Bestemmelsen omhandler midlertidige og transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg. Slike innretninger må ikke plasseres for et lengre tidsrom enn 3 måneder uten forhåndssamtykke fra kommunen. Men der er gjort visse unntak fra bestemmelsen. Det er behov for en presisering om at vinteropplag av fritidsbåt ikke krever forhåndsvarsel og samtykke fra kommunen. For å få en enklere lovbestemmelse foreslås det at unntakene i bestemmelsen skal fastsettes i forskrift i stedet for å fremgå direkte av loven. Forslaget fører til at dagens regler om unntak for bygge- og anleggstomt, campingvogn og bærbart telt blir overført til forskrift, og at også unntak for vinteropplag av fritidsbåt blir føyd til.

6.1.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til forslag om utvidelse av meldingsordningen etter § 85.

Komiteen støtter i all hovedsak departementets forslag til endringer i § 85, men mener tidsrommet for midlertidig plassering av slike innretninger bør utvides fra 3 måneder til 4 måneder.

Komiteen fremmer følgende forslag:

"§ 85 annet ledd annet punktum skal lyde:

Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg må ikke plasseres for et lengre tidsrom enn 4 måneder uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke, og skal straks fjernes når ti-

den er utløpt, eller, hvis samtykke er gitt på ubestemt tid, når kommunen krever det."

6.2 Forslag om utvidelse mv. av meldingsordningen etter § 86 a

6.2.1 Sammendrag

I forbindelse med Stortingets behandling av Dokument nr. 8:59 (2000-2001), var det bred enighet om at meldingsordningen burde utvides. Det foreslås derfor en lovendring i tråd med dette i § 86 a. Det foreslås at man går bort fra uttrykket "mindre byggearbeid" og i stedet anvender uttrykket "mindre tiltak", som er mer omfattende. Begrensningen til bolig- og fritidseiendom foreslås også fjernet. Endringen åpner for at bl.a. næringsbygg, skilt og reklameinnretninger kan bli omfattet av meldingsordningen. Den nærmere fastsetting av hvilke typer mindre tiltak ordningen skal utvides til å omfatte, foreslås gjort i forskrift.

§ 86 a annet ledd sier at lovens kapittel XVI, med unntak av § 93 a, ikke gjelder for byggearbeid som utføres uten tillatelse etter § 93. Denne formuleringen har skapt usikkerhet med hensyn til om bestemmelsen i § 94 nr. 3 annet ledd om at kommunen kan kreve utvidet varsling, gjelder meldingssaker. Fordi viktige nabointeresser kan bli berørt også ved mindre byggearbeid, og av hensyn til god sammenheng i lovverket, foreslår departementet at det etableres en klar hjemmel for å kreve utvidet varsling for meldingssaker etter § 86 a.

6.2.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til at det i meldingssaker ikke er krav til at tiltakshaver må fremme sine byggeplaner via en ansvarlig søker. Meldingsordningen representerer derfor en vesentlig forenkling for tiltakshaver i forhold til full søknad etter § 93. En annen fordel med meldingssystemet er at arbeidet kan starte uten for lang ventetid da ordningen er belagt med en maksimal tidsfrist på 3 uker for kommunens behandling og vedtak.

Komiteen ser det som ønskelig å utvide ordningen med meldeplikt.

Komiteen viser til departementets forslag om endringer i § 86a Mindre byggearbeider på boligeiendom. Ifølge gjeldende forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker er mindre tiltak å definere som frittliggende bygninger som ikke nyttes til bolig på inntil 50 m² grunnflate og tilbygg til bolighus inntil 30 m² grunnflate, samt visse bruksendringer og byggearbeider innenfor en bedrifts område.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og

Senterpartiet, viser til Regjeringens forslag om utvidelser av meldingsordningen. Forslaget vil etter flertallets oppfatning gi en klar utvidelse av bruk av melding, bl.a. når det gjelder oppsetting av skilt, men også for ulike industri- og næringsbygg hvor risikoen for personskader og andre skadelige forhold er liten.

Komiteens medlemmer fra Framskrittspartiet legger til grunn at de tiltak som er foreslått i Dokument nr. 8:59 (2000-2001) blir lagt til grunn for en utvidelse av ordningen med meldinger. Herunder en utvidelse av meldingsordningen til også å kunne omfatte tiltak som vanlige bolighus, som ikke har et bruttoareal på over 300 m².

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"§ 86 a første ledd ny bokstav a skal lyde:

Tiltaket ikke har et bruttoareal over 300m²

§ 86 a første ledd bokstav a, b og c blir ny bokstav b, c og d."

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å utvide meldingsordningen til å omfatte mindre og enkle tiltak til næringsmessig og privat bruk med bruttoareal inntil 300m²."

Komiteen mener at det bør vurderes om en byggesøknad som sendes inn i tråd med vedtatt regulerings- eller bebyggelsesplan, skal gi en rett for naboer til å klage en gang til over forhold som er avgjort i plansaken. Komiteen ber om at planlovutvalget vurderer dette.

7. FORSLAG OM AT ANSVARLIG SØKER SKAL VÆRE MOTTAKER AV NABOPROTESTER

7.1 Sammendrag

Departementet foreslår i § 94 nr. 3 første ledd at det overlates til ansvarlig søker å være mottaker ("postkasse") av naboprotester, og at fristen for å protestere skal være gått ut før søknad om tiltak sendes kommunen. Naboprotestene skal vedlegges søknaden sammen med en kort redegjørelse fra ansvarlig søker for hva som eventuelt er gjort for å imøtekomme nabomerknader. Søknaden vil dermed bli mer komplett enn i dag, og kommunen kan avgjøre den på et tidligere tidspunkt fordi den ikke må vente på eventuelle protester fra naboer eller gjenboere. Endringen innebærer også en bedre tilrettelegging for elektronisk byggesaksbehandling.

Den foreslåtte endringen skal ikke påvirke kommunens beslutningsmyndighet, men vil gi ansvarlig

søker en samordningsfunksjon i saksforberedelsen i forhold til naboer. Ansvarlig søker får også mulighet for å avklare naboforhold og justere tiltaket før saken sendes til kommunen. En effekt av forslaget kan bli økt dialog mellom nabo og tiltakshaver før søknaden sendes kommunen.

For å sikre at hensynet til notoritet og rettssikkerhet blir tilstrekkelig ivaretatt skal naboer som ønsker det, kunne sende gjenpart av protesten direkte til kommunen. For at kommunen enkelt skal kunne motta slike gjenparter og koble dem til rett sak skal gjenpart av nabovarsel sendes kommunen samtidig med at det blir sendt naboene. Denne gjenparten vil samtidig fungere som en oppstartmelding til kommunen. Dermed kan kommunen, allerede før søknad sendes inn, om ønskelig kontakte tiltakshaver for avklaringer o.a.

Nabovarslets innhold foreslås utvidet slik at det alltid skal inneholde situasjonsplan og fasadetegninger. I dag må man oppsøke kommunen for å få dette grunnlagsmaterialet. Naboene skal likevel fortsatt kunne kontakte kommunen og få en (uavhengig) veiledning om konsekvensene av tiltaket.

7.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Senterpartiet, avviser at ansvarlig søker skal pålegges å være mottaker av naboprottest. Dette syn er begrunnet i at dette vil gi økt byråkrati samt påføre, spesielt mindre byggevirksoheter, et betydelig merarbeid i enkelte saker. Slik sett bryter dette forslaget med tanken om forenklinger. Selv om forslaget i enkelte saker kan medvirke til å korte ned kommunens befatning og tidsbruk med byggesøknad, må hensynet til ikke å pålegge tiltakshaver/foretak økt arbeidsbyrde og økt papirmengde være det avgjørende.

Flertallet mener det er viktig at kommunen som nøytral part i klagesaker er garantist for rettssikkerheten for begge parter på området. For å sikre rettssikkerheten best i saker med naboprottest må kommunen være mottaker som nå.

Flertallet mener dagens ordning etter § 94 Søknad om tillatelse og nabovarsel, er godt innarbeidet i systemet for byggesaksbehandling og fungerer tilfredsstillende med hensyn til rettssikkerhet og partenes interesser for øvrig.

Flertallet ser det som den beste løsningen at naboer skal sende eventuelle protester på tiltak til kommunen som før. Et system der naboer skal levere sine protester til ansvarlig søker, kan ansvarlig søker unnlate å sende protestene videre til kommunen og dermed svekke naboers rettssikkerhet i vesentlig grad. På den andre siden er det klart at for å opprettholde rettssikkerheten til naboer må disse uansett ha

adgang til å sende sine protester til kommunen. Da blir resultatet unødvendig dobbeltarbeid, noe som er uforenlig dersom fokus er forenkling.

Flertallet mener det kan bli forvirrende å ha to systemer for "postkassefunksjonen", en der kommunen er ansvarlig og en der tiltakshaver er ansvarlig. Flertallet ser at denne endringen, med to systemer, en for meldingssaker og en for søknadspliktige tiltak, kan virke mer kompliserende, ikke forenklen- de, slik Regjeringen mener den skal bli. Flertallet vil peke på at en profesjonell medhjelper for tiltaks- haveren kan gi naboen mindre korrekte opplysninger om rettigheter mv. enn hva kommunen ville gjort. Naboen kan lett bli den tapende part i en slik situa- sjon. Flertallet mener kommunen er en god ga- rantist for åpenhet og ryddighet i nabovarselsaker, og ønsker ikke å splitte dagens ordning i to forskjellige ordninger, men opprettholde dagens ordning.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Sosialistisk Venstreparti og Kristelig Folkeparti viser til at forslaget om at ansvarlig sø- ker skal fungere som postkasse for naboklager, opp- rinnelig var fremmet av byggebransjen selv for å sik- re større kontroll med saksforberedelsene og om mu- lig innarbeide naboprotester på et tidligst mulig tidspunkt i prosessen. Forslaget vil virke både tidsbe- sparende og heller ikke føre til merarbeid for kom- munen.

Disse medlemmer påpeker at man vil ha rett til å sende kopi av klage til kommunen, dersom det er ønskelig. Dette sammen med at nabovarsel skal sen- des til kommunen som oppstartsvarel, og at alle na- boklager skal oversendes kommunen som del av den fullstendige søknaden, gjør at naboers rettssikkerhet blir ivaretatt. Nabo har i tillegg klagerett. Samtidig vil dette forenkle søknadsprosessen ved innføring av elektronisk byggesøknad og byggesaksbehandling.

Disse medlemmer viser i den forbindelse til forslaget om innføring av straffeansvar ved uaktsom, mangelfull eller feilrapportering av opplysninger fra ansvarlig søker. Disse medlemmer mener at dette vil bidra til at rettssikkerheten til berørte parter ivaretas.

8. ANSVAR OG KONTROLL

8.1 Forslag om kontrollplan og ansvarsoppgave

8.1.1 Sammendrag

Departementet foreslår at kontrollplan bare skal vedlegges søknaden på linje med annen dokumenta- sjon, og at den ikke skal godkjennes av kommunen slik som i dag. Det foreslås samtidig at kommunen skal kunne kreve kontrollplanen supplert og utdypet hvis den finner det nødvendig. Kommunen må kunne kreve endringer i kontrollen. Bakgrunnen for forsla-

get er i første rekke uklarhet med hensyn til om kommunen dermed også godkjenner de tekniske spesifikasjoner (ytelsesnivå) og metoder som er valgt for prosjekteringen og utførelsen, noe som ikke har vært meningen.

Departementet foreslår at kravet om ansvarsoppgave fjernes og at kommunen i stedet kan kreve en slik oppgave når den finner det nødvendig, f.eks. dersom ansvarsdelingen ikke tydelig nok fremgår av søknaden. Bakgrunnen for forslaget er at det i mange prosjekter, særlig der det er relativt få ansvarlige foretak, har vist seg unødvendig med en egen oppgave for å få oversikt over ansvarsdelingen fordi ansvarsrettsøknadene dekker dette behovet. Både endring/utfylling av kontrollplan og innsending av ansvarsoppgave blir således tilleggsdokumentasjon kommunen kan kreve etter behov, uten at dette medfører egne vedtak om godkjenning.

8.1.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti og Kristelig Folkeparti, viser til de endringer som Regjeringen foreslår hvor ansvarlig søker har ansvaret for å påse at det utarbeides en kontrollplan, at kontrollplanen ikke lenger skal godkjennes av kommunen, at det ikke lenger skal være behov for at separat ansvarsoppgave skal sendes inn sammen med søknad og at kontrollplanens rolle klargjøres gjennom arbeidet som pågår i Norges byggstandardiseringsråd.

Flertallet mener at dagens ordning med egenkontroll nok kan ha visse svakheter. Flertallet mener derfor at det er behov for en grundig gjennomgang av kontroll- og tilsynsfunksjoner og vil be om at bygningslovutvalget foretar en grundig gjennomgang av disse oppgaver med sikte på forbedringer.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til at overføring av kontroll i byggesaker fra kommunen til ansvarlige foretak var en av de aller viktigste endringene i byggesaksreformen i 1995. Man mente at dersom byggaktørene selv fikk hele ansvaret for å kontrollere sitt eget arbeid gjennom å dokumentere egen kompetanse og tilsyn med eget arbeid, så ville det resultere i økt kvalitet på byggearbeidene. Slik er det neppe blitt etter at reformen har virket i over 5 år. Systemet med "dokumentert egenkontroll" har fra flere hold blitt fremholdt som et system der bukken ble satt til å passe havressekken. Det kontrollsystemet som ble implementert for kvalitetssikring i byggebransjen etter plan- og bygningsloven -97 er å sammenlikne med at regnskapsbransjen selv fikk alt ansvar for å revidere sine regnskaper uten krav til revisjon. Et slikt system kan invitere til misbruk og er ikke formålstjenlig dersom

kvalitetssikring er et viktig mål for ethvert byggeprosjekt.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Senterpartiet mener god kvalitet på bygg best er sikret ved at et uavhengig kontrollorgan består den nødvendige løpende kontrollen på byggplassene. Et slikt kontrollorgan kan være kommunen selv slik det var før 1997. Eller det kan være et privat foretak som er godkjent for sakkyndig kontroll og som tiltakshaver selv engasjerer til å forestå den nødvendige kvalitetssikring av det løpende arbeidet ute på byggeplassene.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti og Kristelig Folkeparti, viser til at kommunene har anledning til å gjennomføre tilsyn på byggeplassen i den grad de finner det hensiktsmessig. I den grad kvaliteten på bygg har blitt redusert, mener flertallet det er kommunens ansvar å øke hyppigheten av slikt tilsyn, særlig i forbindelse med utstedelse av ferdigattest.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti ser likevel at dagens system med egenkontroll kan gi tiltakshaver mindre mulighet til å sikre at det bestilte byggverket holder høy kvalitet. Disse medlemmer mener derfor bygningslovutvalget i sitt arbeid må foreta en evaluering av om overføringen av kontrollen fra kommunen til ansvarlig foretak har fungert etter hensikten, og om tiltakshaver skal kunne få muligheten til å rekvirere kommunal eller annen uavhengig byggekontroll.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet ser det som formålstjenlig at tiltakshaver selv får tilbakeført mer ansvar og økte muligheter for å bedre kvalitetssikringen av tiltak denne får utført for seg. Mer innflytelse i byggesaker for tiltakshaver selv er også på linje med utviklingen i de fleste europeiske land. Norsk byggesakslovgivning representerer her et unntak i Europa der man har gått motsatt veg og nærmest parkert tiltakshaver passivt på sidelinjen uten særlige muligheter for selv å kunne medvirke i byggeprosessen og påvirke en bedre kvalitetssikring. For den profesjonelle utbygger vil økt egenansvar for kontroll med kvaliteten på egne byggeprosjekter oftest være uproblematisk. Profesjonelle utbyggere har ofte selv, eller kan lett innhente, den nødvendige faglige kompetansen for å vurdere kvaliteten på byggearbeidene. For den private husbygger vil god kvalitetssikring av byggeprosjektet være best mulig ivaretatt gjennom at husbygger skal ha krav på å kunne rekvirere enten kommunal eller annen uav-

hengig byggekontroll. En rett for tiltakshaver til å kunne engasjere en uavhengig byggekontroll for de faser i byggeprosessen der man selv har manglende fagkompetanse, vil være en riktig vei å gå for økt kvalitet på bygg.

Disse medlemmer foreslår av disse grunner å utvikle systemet med dokumentert egenkontroll i byggesaker. Dette syn er begrunnet dels i hensynet til å oppnå økt sikkerhet for god byggkvalitet samt at dette vil medføre en betydelig reduksjon i dokumentarbeidet for både ansvarlige søkere og det offentlige som godkjenningsorganer.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å reetablere ordningen med kommunal byggkontroll ute på byggeplassene for mindre private tiltak som bolighus."

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å forenkle og redusere antall funksjoner som krever ansvarsrett."

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å redusere antall tiltaksklasser fra 3 til 2."

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Senterpartiet foreslår:

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å utvikle dagens system med dokumentert egenkontroll for ansvarlige foretak og i stedet etablere en ordning der tiltakshaver har rett til å engasjere enten kommunen eller annen uavhengig byggkontrollør til å forestå det nødvendige faglige tilsynet med tiltakets kvalitet og fremdrift."

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser i denne sammenheng til at da kontrollansvaret i byggesaker ble overført fra kommunen til de ansvarlige foretak, ble kommunens rolle redusert til å påse at ansvarlig foretak kontrollerte seg selv i tilstrekkelig grad. Dette blir gjort ved å påse at kontrollplaner er riktig utfylte og at innholdet ellers synes i orden. En slik oppgave kan i seg selv synes vanskelig. De kontrollplaner som ansvarlig søker må fylle ut for å dokumentere sin egne kvalifikasjoner og erfaring, er generelt utformet og er et lite relevant virkemiddel og garanti for godt utført kontrollarbeid ute på byggeplassene. Dette bryter fullstendig med den opprinnelige intensjonen om bedre kvalitet gjennom økt ansvar for egenkontroll i byggebransjen. Systemet har skapt et omfattende byråkrati og skjemavelde der man utarbeider dokumenter som til syvende og sist ikke synes å ha noen særlig avgjørende betydning for forbedret kvalitet på tiltakene.

Disse medlemmer viser til at PBL-97 har virket i over 5 år. Systemet med kontrollplaner har trolig mindre eller ingen betydning for særlig forbedret kvalitet på bygg. Nå er det grunn til å nevne at det økonomiske omfanget av skader, feil og mangler på nye bygg i Norge neppe har hatt noe omfattende omfang historisk sett. Kvaliteten på norsk byggebransje er gjennomgående høy, men behovet for god kontroll med det viktige arbeidet bransjen utfører er allikevel en nødvendig og kvalitetsskjerpene faktor. Detaljerte kontrollplaner gir imidlertid få eller ingen nye holdpunkter overfor kommunene eller tiltakshaver for at den dokumenterte egenkontrollen virkelig blir gjennomført i praksis og i tråd med planen. Dette er i seg selv dramatisk for tiltakshaver og svekker dennes trygghet og garanti for god kvalitet på byggeprosjektet. Kontrollplaner kan godt være et internt styringsdokument for ansvarlig søker, men utmerker seg ikke som et godt nok system for den nødvendige kvalitets sikring i byggeprosjekter. Derfor bør ordningen med ensidig systembasert tilsyn i byggesaker utvikles og erstattes av en direkte byggkontroll utført av kommunen eller av det godkjente offentlige eller private kontrollorgan etter rekvirering av tiltakshaver.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å tilbakeføre mer myndighet til tiltakshaver slik at denne selv kan stå ansvarlig for søknad og kontroll på egne private tiltak."

8.2 Forslag om oppheving av funksjonen ansvarlig samordner

8.2.1 Sammendrag

Etter § 98 nr. 3 skal det oppnevnes en ansvarlig samordner, som skal godkjennes særskilt når ansvarsretten for utførelsen er oppdelt. Ansvarlig samordner skal være et bindeledd mellom de ansvarlig utførende, tiltakshaver og kommunen. Ansvarlig samordner skal også koordinere kontrollerklæringer og anmode kommunen om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Ansvarlig samordners oppgaver har i praksis vist seg å ha et mindre omfang enn opprinnelig forutsatt. Det har dessuten hersket noe usikkerhet omkring hvilke oppgaver ansvarlig samordner har i forhold til tiltakshaver. Det samme gjelder hvilke oppgaver ansvarlig samordner har i forhold til ansvarlig søker og hvordan ansvarsovergangen skal skje, for eksempel med hensyn til ansvar for kontrollplan, oversikt over nye ansvarlige, ved behov for omprosjektering o.a.

Departementet foreslår at bestemmelsen om funksjonen ansvarlig samordner i § 98 oppheves, og at oppgavene denne har overføres til ansvarlig søker. Ansvarlig søker vil dermed (alene) få en koordine-

ringsrolle gjennom hele byggesaksprosessen. Der ansvarlig søker ikke har kvalifikasjoner til å utføre oppgaven, vil den kunne overlates til andre underveis i prosessen.

8.2.2 Komiteens merknader

Komiteen støtter departementets forslag og har ingen merknader utover dette.

8.3 Om klageadgangen ved lokal godkjenning for ansvarsrett

8.3.1 Sammendrag

Vedtak om lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett er i dag skilt ut til separat behandling fra byggesaken for øvrig. Dette medfører at kommunens kvalifikasjonsbedømmelse og godkjenning for ansvarsrett skjer i form av et enkeltvedtak, som kan gjøres til gjenstand for en isolert klagebehandling til fylkesmannen. Regelen om dette fremgår av forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) § 21.

Departementet foreslo i høringsnotatet å endre reglene slik at lokal godkjenning ikke skal behandles atskilt fra byggesaken, men at avgjørelsen tas som del av den ordinære saksbehandlingen og dermed heller ikke skal kunne påklages særskilt. Begrunnelsen var bl.a. knyttet til gebyrleggingen og de kommunale rutinene med utskilling av lokal godkjenning som enkeltvedtak. Regelen ble innført for at tiltakshaver skulle spare tid, og lokal godkjenning skulle da skje forut for resten av søknadsbehandlingen. Etter hvert er hovedtyngden av de ansvarlige blitt sentralt godkjent, slik at det ikke er så stort behov for ordningen. Samtidig behandler de fleste kommuner godkjenningen som en del av ansvarsrettstildelingen, uten å skille ut noe eget enkeltvedtak. Det har heller ikke vært rapportert om særskilte klager på slike vedtak.

Høringsuttalelsene tyder på at mange kommuner allerede har den praksis som forslaget tilsier. Noen høringsinstanser påpeker likevel at det fremdeles er mange foretak som ikke er sentralt godkjent, og at det vil være behov for at disse foretakene skal kunne påklage et lokalt avslag uten å måtte klage på hele byggesaken, bl.a. etter en vurdering om rettslig klageinteresse.

Departementet har etter en samlet vurdering kommet til at man likevel ikke vil fremme lovforslag for å avskjære adgangen til særskilt klage ved lokal godkjenning.

8.3.2 Komiteens merknader

Komiteen støtter departementets avgjørelse om ikke å ville fremme lovforslag om å frata foretak den retten de i dag har til å klage til fylkesmannen

over eventuelle avslag fra kommunen på søknad om ansvarsrett.

8.4 Reglene om tilbaketrekking av sentral godkjenning

8.4.1 Sammendrag

Reglene om tilbaketrekking av sentral godkjenning i § 98 a foreslås endret, slik at godkjenning som hovedregel skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av loven. Endringen tar sikte på å gjøre det klarere når godkjenning skal trekkes tilbake og innebærer en innskjerping i forhold til dagens regler.

Vedtak om tilbaketrekking vil kunne påklages til godkjenningsordningens egen klagenemnd, som er sammensatt med representanter bl.a. fra ulike bransjeforeninger innen byggenæringen.

Det er i dagens lovtekst forutsatt at tilbaketrekking også kan skje på grunnlag av advarsler. Departementet finner grunn til å videreføre denne mulighet dog med litt endret ordlyd. Formuleringen er ment å gi godkjenningsordningen valgfrihet - etter en hensiktsmessighetsvurdering - om det bør gis advarsel eller ikke ved mindre alvorlige overtredelser.

8.4.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, viser til at ordningen med sentral godkjenning nå har vært gjennom en etableringsfase. Langt flere foretak har søkt og fått sentral godkjenning enn det man antok ved etablering.

Flertallet mener at ordningen med sentral godkjenning stort sett fungerer etter hensikt. Ordningen har gitt billigere, raskere og enklere byggesaksbehandling ved at foretak som har sentral godkjenning normalt skal få ansvarsrett i en byggesak uten ytterligere vurdering av kommunen. Flertallet mener at ordningen særlig har vært en forenkling for foretak som påtar seg oppdrag i flere kommuner, ved at den bidrar til likebehandling mellom foretak i alle kommuner og dermed stimulerer til økt konkurranse mellom foretak.

Flertallet er enig med Regjeringen i at det må bli lettere å miste den sentrale godkjenningen dersom foretaket ikke oppfyller kvalitetskravene godkjenningen krever.

Flertallet mener at bygningslovutvalget bør foreta en gjennomgang av ordningen med sentral godkjenning i forbindelse med sin totalgjennomgang av bygningsdelen av plan- og bygningsloven.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er av den oppfatning at ordningen

med sentral godkjenning neppe har medført noen vesentlig økt kvalitetsforbedring av byggeforetakene når det gjelder kompetanse eller faglig dyktighet og kvalitet. Ordningen representerer både et unødvendig statlig byråkrati og et unødvendig dokumentasjonsansvar for foretakene.

Disse medlemmer mener ordningen ikke i hensiktsmessig grad har klart å være garantist for økt seriositet og faglig dyktighet innen byggebransjen. Dessuten synes kontrollen med hvem som har fått til-delt sentral godkjennelse ikke å ha fungert tilfredsstillende.

Disse medlemmer foreslår derfor å nedlegge ordningen med sentral godkjenning og overføre ansvaret for godkjenning av ansvar til de lokale byg-gemyndigheter. Dette vil neppe medføre nevneverdig økt saksbehandlingsbyrde i kommunene, da kom-munene også i dag må kreve opplysninger som kan dokumentere foretaks kvalifikasjoner uavhengig av om foretaket søker lokal godkjenning eller om fore-taket innehar sentral godkjenning.

Disse medlemmer mener dette vil være en forenkling i forhold til redusert byråkrati og skjema-velde som samtidig ikke får noen store negative kon-sekvenser for den kommunale saksbehandling eller virker forringende på kvaliteten på byggetiltak.

Disse medlemmer fremmer følgende for-slag:

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å avvikle det sentrale registeret for godkjenning av an-svarlige foretak og i stedet tilrettelegge for at bran-sjen selv i egen regi kan opprette et sentralt bransje-register der foretakene på frivillig grunnlag er opp-ført med sine dokumenterbare kvalifikasjoner."

8.5 Forslag om endringer i reglene om lokal godkjenning

8.5.1 Sammen drag

Bestemmelsene om lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett (dvs. kommunal godkjenning i mot-setning til sentral godkjenning) er i dag spredd på fire forskjellige bestemmelser i loven; § 93b, § 97, § 98y og § 98a. Bestemmelsene om tilbaketrekking av lo-kal godkjenning er dessuten uklare pga. ulike formu-leringer etter hvilke funksjoner godkjenningen gjel-der. Departementet foreslår at reglene om lokal god-kjenning så langt mulig samles ett sted, hovedsakelig i § 93b nr. 3, og at det foretas lovtekniske forenklin-ger og klargjøringer.

8.5.2 Komiteens merknader

Komiteen støtter departementets forslag og har ingen ytterligere merknader.

8.6 Forslag om nye regler om ansvaret for plassering av tiltak

8.6.1 Sammen drag

Reglene om plassering av tiltak, herunder høyde-fastsetting i marken og prosjekteringen av slik plas-sering, foreslås lagt inn under det ordinære ansvars-systemet i kapittel XVI. Problemet med dagens re-gelverk er at det ikke er knyttet ansvar til slike oppgaver etter plan- og bygningsloven. Kommunen kan i dag velge om den vil gjøre oppgaven selv, over-late den til andre, men kontrollere den selv, eller overlate både oppgaven og kontrollen til andre. Når kommunen selv utfører oppgavene, gjør den det i form av myndighetsutøvelse. Etter de foreslåtte re-glene skal oppgavene i sin helhet overlates til ansvar-lige foretak. Kommunen kan fortsatt utføre oppgaven dersom tiltakshaver ønsker det, men den må da gjøre det under samme ansvar som foretakene, dvs. med ansvarsrett. De generelle kravene til faglige kvalifi-kasjoner vil dermed også gjelde for kommunen. End-ringen i ansvarssystemet for plassering av tiltak vil kreve en tydeligere sontring mellom myndighetsba-serte oppgaver og tjenesteproduksjon. I store trekk vil myndighetsfunksjonen være knyttet til kontorba-serte oppgaver, mens tjenesteproduksjonen vil om-fatte oppmålingstekniske oppgaver i marken. En del av de kontormessige oppgaver som kommunen i dag utfører, kan betegnes som prosjektering av plassering og derfor overlates til ansvarlige foretak.

8.6.2 Komiteens merknader

Komiteens medlemmer fra Sosialis-tisk Venstreparti og Senterpartiet mener kommunene også i fremtiden skal kunne bestemme hvem som skal utføre plassering av tiltak, herunder høydefastsettelse i marken og prosjektering av slike tiltak. Disse medlemmer er enig med flere av høringsinstansene i at det er flytende overganger mellom de tilfeller dette er myndighetsutøvelse og tjenesteyting. Disse medlemmer er derfor enig med Regjeringen i at kommunene må underlegges ansvarsrett etter loven når de utfører høydefastsettel-se i marken og plassering av slike tiltak som ren tje-nesteyting.

Disse medlemmer er imidlertid ikke enig med Regjeringen i at dette dermed må organiseres i to etater. En myndighetsutøvende og en tjenesteyten-de etat vil splitte opp kommunens kompetanse og skape mer byråkrati, ikke mindre. For at kommunen skal kunne ivareta sin kontrollfunksjon og planleg-gingsfunksjon, er det avgjørende å beholde denne kompetansen.

Disse medlemmer er enig med Regjeringen i at andre som utøver plassering av tiltak må ha rap-porteringsplikt til kommunen.

9. FORSLAG SOM GJELDER VARIGHETEN AV DISPENSASJON

9.1 Sammendrag

Etter plan- og bygningsloven § 93 første ledd, kan ikke tiltak som krever dispensasjon utføres uten at søknad er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse. Selv om det etter departementets oppfatning fremstår som klart at dispensasjon er en tillatelse i forhold til bestemmelsene i §§ 93 og 96, tyder henvendelser fra kommuner og andre på at flere mener en dispensasjon er evigvarende og at den ikke er omfattet av reglene i § 96 om bortfall av tillatelse. Departementet vil derfor presisere varigheten av en dispensasjon i loven, og foreslår en regel i § 96 om at dispensasjon etter §§ 7 og 88 faller bort etter tre år.

9.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til behovet for en nærmere presisering av varigheten av dispensasjoner. Muligheter for dispensasjoner utgjør en viktig faktor innen norsk lovgivning for å skape en fornuftig grad av fleksibilitet i forhold til lovverket.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, mener det er naturlig at varigheten for dispensasjon har samme varighet som selve byggesaken. Flertallet støtter derfor Regjeringens forslag.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener at tildeling av dispensasjoner bør ha en rimelig varighet og mener 3 år slik Regjeringen foreslår, kan være i minste laget.

Disse medlemmer er av den oppfatning at 10 års varighet av dispensasjoner som er gitt er en mer hensiktsmessig frist.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag til § 96a første ledd:

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag slik at dispensasjoner gis en varighet på 10 år."

10. FORSLAG SOM GJELDER AREALBEGREP OG MÅLEREGLER

10.1 Sammendrag

Plan- og bygningslovgivningen, veiledninger og standarder anvender arealbegrep og måle- og beregningsregler som legges til grunn ved dokumentasjon av et tiltaks areal, høyde, avstand og grad av utnytting. Departementet foreslår forenkling og klargjøring av reglene for å oppnå større effektivitet og økt

forutsigbarhet for tiltakshaver, bygningsmyndigheter og berørte naboer.

Departementet foreslår at man går bort fra dagens praksis med å anvende begreper og arealstørrelser i loven som lett kan bli gjenstand for endring i standarder eller forskrifter. Begrepet grunnflate, som brukes i §§ 33 og 70 foreslås derfor erstattet med areal. Begrepet grunnareal som benyttes i § 50 om fordelingsfaktorene ved refusjon, foreslås erstattet med tomteareal.

Mulighetene til forbedringer i måle- og beregningsregler ligger ikke først og fremst i loven. Departementet vil derfor arbeide videre med disse problemstillingene ved revisjonen av de tekniske forskrifter, veiledninger og standarder.

10.2 Komiteens merknader

Komiteen støtter departementets forslag og har ingen ytterligere merknader.

11. REGLENE OM DOKUMENTASJON

11.1 Sammendrag

De fleste krav til dokumentasjon reguleres i forskriftene til plan- og bygningsloven. Departementet finner det derfor ikke nødvendig med lovregulering av omfanget av dokumentasjon i byggesaker. Det vil bli foretatt en vurdering av forskriftene forut for ikrafttreden av lovforslagene i proposisjonen med tanke på å redusere dokumentasjonskravene. Det antas også at det pågående standardiseringsarbeid i regi av Norges byggstandardiseringsråd (NBR) vil bidra til redusert behov for dokumentasjon i byggesaken, og økt forutsigbarhet med hensyn til hva som skal vedlegges søknaden.

11.2 Komiteens merknader

Komiteen mener det er viktig å stimulere til redusert dokumentasjonskrav og økt effektivitet i behandlingen av byggesøknader. Komiteen finner i så måte god grunn til å rose "byggsøk"-prosjektet på Internett og ser frem til at prosjektet videreutvikles og at alle landets kommuner blir tilknyttet dette systemet. "Byggsøk", prosjektet for elektronisk plan- og byggesaksbehandling, representerer et svært positivt element i arbeidet med å forenkle og øke tilgjengelighet til informasjon vedrørende søknader om byggetiltak.

Komiteen har merket seg at de høye kravene til dokumentasjon i selv mindre byggesaker med påfølgende høye byggesaksgebyrer, har resultert i at enkelte i en del tilfeller unnlater å søke - eller melde fra til kommunen - om mindre byggesaker. For å stimulere til mer lovlig byggevirksomhet bør derfor fokuset på forenkling, redusert dokumentasjonsmeng-

de og økt effektivitet i byggesaker, være den viktigste strategien for det videre arbeidet med endringer i regelverket i byggesaker.

12. FORSLAG SOM GJELDER TILPASNINGER TIL NY TOMTEFESTELOV

12.1 Sammendrag

Det foreslås endringer i §§ 63 og 93 første ledd bokstav h om når det skal søkes om tillatelse fra bygningsmyndighetene ved bortfeste av tomt. Dagens ordning er at det skal søkes godkjenning ved bortfeste for mer enn ti år. Da det etter den nye tomtefesteloven § 7 første ledd ikke lenger er adgang til å inngå avtale om tidsbegrenset bortfeste for tomt til bolig- og fritidsformål, foreslås endringer i plan- og bygningsloven som tar hensyn til dette. Forslaget går ut på at det må søkes om tillatelse for opprettelse av enhet som kan festes bort i mer enn ti år. I praksis vil denne regelen føre til at opprettelse av enhet for bortfeste til bolig- og fritidsformål alltid vil være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

12.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, er enig i departementets vurderinger om forslag som gjelder tilpasninger til ny tomtefestelov.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti viser til behandling av tomtefesteloven, der disse partier stemte imot det vesentligste av lovendringene. Disse medlemmer mener likevel at Regjeringens forslag til endringer av plan- og bygningsloven følger av de allerede vedtatte endringer av tomtefesteloven, og slutter seg derfor til Regjeringens forslag.

13. FORSLAG SOM GJELDER STRAFFEANSVAR VED URIKTIGE ELLER VILLEDENDE OPPLYSNINGER

13.1 Sammendrag

Departementet foreslår en ny bestemmelse i § 110 nr. 7 for å straffe den som forsettlig eller uaktsomt gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene eller den sentrale godkjenningsordningen. Behovet for en slik regel skyldes endringene i reglene om saksbehandling, ansvar og kontroll i forbindelse med innføringen av byggesaksreformen i 1995. Reformen medførte en omfordeling av oppgaver og roller i byggesaker ved at aktørene fikk en mer fremtredende plass enn tidli-

gere for å påse at tiltaket oppfyller kravene i plan- og bygningsloven. I praksis er bygningsmyndighetene nå svært avhengig av opplysninger fra de ansvarlige aktørene og at disse er korrekte. En ny straffebestemmelse som også rammer uaktsomhet, skal bidra til at foretakene ikke fristes til å gi uriktige opplysninger.

Departementets forslag til ny plan- og bygningslov § 110 nr. 7 vil kunne ramme både foretak og personer. Påtale etter bestemmelsen vil være ubetinget offentlig, jf. straffeloven § 77.

13.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, støtter departementets forslag.

Komiteens medlemmer fra Sosialistisk Venstreparti mener innføringen av straffeansvar ved uaktsom innmelding av opplysninger er avgjørende for å klargjøre ansvarsforhold. Bevisbyrden på kommunen eller påtalemyndigheter er altfor streng når kravet er at slik innmelding skal være gjort med forsett. Disse medlemmer er derfor enig med flertallet av høringsinstansene i at innføring av et aktsomhetskrav vil styrke forbrukernes rettigheter og understreke de forpliktelser som hviler ved det utvidede ansvaret aktørene har fått i forbindelse med byggesaken.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet går imot departementets forslag om å innføre en ny straffebestemmelse i plan- og bygningsloven § 110 nr. 7 som er ment å ramme både personer og foretak som måtte komme i skade for uaktsomt å gi uriktige opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene eller til det sentrale godkjenningsregisteret.

Disse medlemmer er av den oppfatning at dagens bestemmelser i § 110 om straffeansvar er tilstrekkelige i seg selv.

Disse medlemmer begrunner dette syn med at det er urimelig ytterligere å skjerpe straffebestemmelsene rettet mot enkeltpersoner eller mindre foretak som i uvitenhet eller vanvare måtte begå feil i forbindelse med å forholde seg til dagens kompliserte lov-, forskrifts- og regelverk rettet mot byggebransjen.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

"§ 116a femte punktum skal lyde:

Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen og skal tilfalle statskassen."

14. FORSLAG OM AT VEDTEKT ETTER § 3 SKAL BLI GYLDIG UTEN DEPARTEMENTETS STADFESTELSE

14.1 Sammendrag

Det foreslås en endring av § 4 som medfører at det ikke lenger vil være krav om departementets stadfestelse av kommunale vedtekter etter § 3. Forslaget innebærer at kommunene selv kan fastsette lokale vedtekter med bindende virkning. Kravet om at vedtektene må fastsettes av kommunestyret selv, uten adgang til delegasjon, foreslås ikke endret. Det foreslås imidlertid enkelte innskrenkninger i adgangen til å gi lokale vedtekter.

14.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til at det etter plan- og bygningsloven § 4 er krav om at kommunale vedtekter må stadfestes av departementet for å være gyldige. Kommunenes rett til å utarbeide og vedta egne lokale vedtekter innenfor lovens virkeområde har lange tradisjoner i Norsk bygge Lovgivning.

Komiteen mener denne retten til å utforme lokale vedtekter representerer en nyttig delegering av myndighet fra staten til det lokale forvaltningsnivå. Lokale vedtekter kan kun gis av kommunestyret selv og gir muligheter for lokale supplement og tilpasninger til sentral lovgivning.

Komiteen har ingen innvendinger mot departementets forslag om at vedtekter etter § 3 skal bli gyldige uten departementets stadfestelse. Når det gjelder eventuell lovlighetskontroll og rettssikkerhet knyttet til slik delegering av avgjørelsesmyndighet, er det grunn til å minne om at etter gjeldende kommunelov kan 3 eller flere kommunestyrerepresentanter fremme lovlighetsklage til fylkesammen på ethvert kommunalt vedtak, også kommunale vedtekter.

15. FORSLAG OM RETTING AV MINDRE FEIL OG PRESISERING AV UKLARHETER I LOVEN

15.1 Sammendrag

Departementet fremmet i høringsnotatet av januar 2002 flere forslag til retting av mindre feil og presiseringer av uklarheter i plan- og bygningsloven. Knappt noen høringsinstans har hatt bemerkninger til disse. Forslagene i proposisjonen er identiske med dem som stod i høringsnotatet.

Endringene antas ikke å berøre gjeldende rett.

15.2 Komiteens merknader

Komiteen har ingen merknader og støtter departementets forslag.

16. FORSLAG FRA MINDRETALL

Forslag fra Arbeiderpartiet:

Forslag 1

§ 95 nytt nr. 4 skal lyde:

Ved overskridelse av de tidsfrister for saksbehandling som er fastsatt i denne lov reduseres byggesaksgebyret med 5 pst. for hver uke fristen overskrides. Bestemmelsen gjelder ikke når overskridelsen klart skyldes tiltakshavers forhold.

Forslag fra Fremskrittspartiet og Senterpartiet:

Forslag 2

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å avvikle dagens system med dokumentert egenkontroll for ansvarlige foretak og i stedet etablere en ordning der tiltakshaver har rett til å engasjere enten kommunen eller annen uavhengig byggkontrollør til å forestå det nødvendige faglige tilsynet med tiltakets kvalitet og fremdrift.

Forslag fra Fremskrittspartiet:

Forslag 3

I plan- og bygningsloven gjøres følgende endringer:

§ 86 a første ledd ny bokstav a skal lyde:

Tiltaket ikke har et bruttoareal over 300 m²

§ 86 a første ledd bokstav a, b og c blir ny bokstav b, c og d.

§ 93 a nytt sjetten og sjuende punktum skal lyde:

Overskrides denne tidsfrist kan tiltakshaver kreve redusert byggesaksgebyr i henhold til bestemmelsene i § 95 nr. 4. Kommunen plikter å gjøre forhåndskonferansen bindende for den videre behandlingen.

§ 93 b nr. 1 første ledd skal lyde:

Søknad for tiltak etter § 93 kan forestås av ansvarlig utførende eller tiltakshaver selv. Søker skal sørge for at det er dokumentert i søknaden hvorledes alle relevante krav i bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov skal oppfylles, hvis ikke annet fremkommer uttrykkelig i søknaden. Søknad undertegnes av den som søker.

§ 95 nr. 1 første ledd skal lyde:

Når søknaden er fullstendig skal den snarest mulig og senest innen 6 uker behandles og avgjøres av kommunen.

§ 95 nr. 2 annet ledd tredje punktum skal lyde:

Andre myndigheter må innen 3 uker fra oversendelse fatte avgjørelse eller avgi uttalelse.

§ 95 nytt nr. 4 skal lyde:

Ved overskridelser av de tidsfristene for saksbehandling som er fastsatt i denne lov gjelder følgende: Ved overskridelser inntil 1 uke skal byggesaksgebyret halveres. Ved overskridelser inntil 2 uker skal byggesaksgebyret bortfalle i sin helhet. Ved overskridelser ut over 2 uker anses byggetillatelse for gitt. Skyldes overskridelser av fristen forhold som klart kan tillegges andre enn kommunen gjelder ikke bestemmelsene her.

§ 95 nåværende nr. 4 og nr. 5 blir nytt nr. 5 og nr. 6.

§ 95 b sjette punktum skal lyde:

Avgjørelse om sakstype kan påklages.

§ 98 nytt nr. 5 skal lyde:

Bestemmelsene under § 98 gjelder ikke for enkle tiltak etter § 95 b.

§ 116 a femte punktum skal lyde:

Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen og skal tilfalle statskassen.

Forslag 4

Stortinget ber Regjeringen sørge for at for-
enklingsutvalget som ble nedsatt 15. mars 2002, øker tempoet i sitt arbeide og avlegger endelig innstilling ved utgangen av 2003.

Forslag 5

Stortinget ber Regjeringen utarbeide retningslinjer for fastsetting av gebyrnivået for behandling av byggesaker i kommunene.

Forslag 6

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag slik at ved avslag på byggesøknad får søker refundert byggesaksgebyret i sin helhet.

Forslag 7

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag til endringer i plan- og bygningsloven som i hensiktsmessig grad er basert på bestemmelsene i loven slik den var før 1. juli 1997, dersom det ikke innen utgangen av 2003 foreligger en evaluering av lovreformen som klart påviser at kvaliteten på bygg er blitt vesentlig bedret som en følge av lovreformen fra 1995.

Forslag 8

Stortinget ber Regjeringen fremme lovforslag om å innføre en maksimal tidsfrist på 2 uker for kommuner til å oversende klagesaker etter plan- og bygningsloven til fylkesmannen.

Forslag 9

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å innføre en frist på maksimalt 2 uker for Fylkesmannens behandling av saker der en klage har gitt utsatt iverksetting.

Forslag 10

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag til en presisering i plan- og bygningsloven av hvilken type tiltak som skal defineres som enkle tiltak og behandles etter § 95 b - Enkle tiltak.

Forslag 11

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å forenkle § 93 slik at færre tiltak blir søknadspliktige.

Forslag 12

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å utvide meldingsordningen til å omfatte mindre og enkle tiltak til næringsmessig og privat bruk med bruttoareal inntil 300 m².

Forslag 13

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å reetablere ordningen med kommunal byggkontroll ute på byggeplassene for mindre private tiltak som bolighus.

Forslag 14

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å forenkle og redusere antall funksjoner som krever ansvarsrett.

Forslag 15

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å redusere antall tiltaksklasser fra 3 til 2.

Forslag 16

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å tilbakeføre mer myndighet til tiltakshaver slik at denne selv kan stå ansvarlig for søknad og kontroll på egne private tiltak.

Forslag 17

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag om å avvikle det sentrale registeret for godkjenning av ansvarlige foretak og i stedet tilrettelegge for at bransjen selv i egen regi kan opprette et sentralt bransje-

register der foretakene på frivillig grunnlag er oppført med sine dokumenterbare kvalifikasjoner.

Forslag 18

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag slik at dispensasjoner gis en varighet på 10 år.

17. KOMITEENS TILRÅDING

Komiteen har ellers ingen merknader, viser til proposisjonen og rår Odelstinget til å gjøre slike

vedtak:

A.

Vedtak til lov

om endringer i plan- og bygningsloven
(tidsfrister i byggesaker, forenklinger m.m.)

I

I lov 14. juni 1985 nr. 77 plan- og bygningslov gjøres følgende endringer:

§ 3 annet ledd første punktum skal lyde:

Bestemmelsene i lovens kapitler I, II, VI, VII, VII-a, X, XVI, XVIII, XIX, XX og XXI kan likevel ikke fravikes ved vedtekt, med mindre det er særskilt sagt i vedkommende bestemmelse.

§ 4 skal lyde:

Vedtekt gis av kommunestyret *selv*. Endring i eller oppheving av vedtekt skjer på samme måte.

§ 6 skal lyde:

Departementet kan gi forskrifter til gjennomføring og utfylling av bestemmelsene i denne loven, herunder om tidsfrister for de enkelte deler av saksforberedelsen og behandlingen av plan- og byggesaker, om klagebehandling og om virkninger av fristoverskridelse. Departementet kan i forskrift også fastsette unntak fra reglene om tidsfrister.

§ 33 fjerde ledd siste punktum skal lyde:

Det faste utvalget for plansaker selv kan i tilfelle fastsette tomtegrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og areal.

§ 38 første ledd første punktum skal lyde:

Hvor det i henhold til § 67 er bestemt at deling eller bebyggelse ikke må skje med mindre veg eller hovedavløpsanlegg er lagt, kan grunneieren (festeren)

med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til disse formål.

§ 50 nr. 1 første ledd første punktum skal lyde:

De utgifter som kan kreves refundert fordeles mellom de refusjonspliktige areal med en halvpart på hver av faktorene *tomteareal* og tillatt utnyttning.

§ 63 første punktum skal lyde:

Eiendom må ikke deles eller enheter opprettes for bortfeste som nevnt i § 93 bokstav h, på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan.

§ 66 nr. 1 første ledd siste punktum skal lyde:

Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. vegloven av 21. juni 1963 §§ 40-43.

§ 66 a skal lyde:

Etter at konsesjon etter lov om produksjon, omforming, overføring og fordeling av energi m.m. (energiloven) er gitt, kan det ved vedtekt bestemmes at bygninger som oppføres innenfor konsesjonsområdet, må tilknyttes *jernvarmeanlegget*.

§ 69 nr. 4 første punktum skal lyde:

Ved vedtekt kan bestemmes at kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

§ 70 nr. 1 første ledd nytt tredje punktum skal lyde:

For plassering av tiltak som faller inn under § 93 første ledd, gjelder reglene i kap. XVI tilsvarende.

§ 70 nr. 2 annet ledd bokstav b skal lyde:

b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning.

§ 70 nr. 3 skal lyde:

3. Nærmere bestemmelser, herunder regler om brannteknisk sikring, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i nr. 2 annet ledd bokstav b, gis ved forskrift.

§ 81 annet, tredje og fjerde ledd skal lyde:

Tiltaket trenger ikke tillatelse etter § 93 dersom det er sendt melding til kommunen om tiltaket og om at dette vil bli utført i samsvar med de bestemmelser som er gitt i eller i medhold av paragrafen her. Mel-

dingen skal være skriftlig og gi opplysninger om de planer som er lagt til grunn for arbeidet.

Før melding sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles hvis ikke disse skriftlig har sagt fra at de ikke har noe å bemerke. I varslet skal gis melding om at mulige merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at varslet er sendt og grunnlagsmaterialet for meldingen er gjort tilgjengelig. Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis i meldingen. Med meldingen skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt. Reglene i § 94 nr. 3 annet til femte ledd får tilsvarende anvendelse.

Tiltaket kan utføres 3 uker etter at meldingen ble mottatt av kommunen. Når særlige grunner foreligger kan kommunen forlenge fristen med ytterligere 3 uker.

§ 81 nåværende tredje til femte ledd blir femte til sjuende ledd.

§ 85 skal ha slik ny overskrift:

Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg

§ 85 annet ledd annet punktum skal lyde:

Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg må ikke plasseres for et lengre tidsrom enn 4 måneder uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke, og skal straks fjernes når tiden er utløpt, eller, hvis samtykke er gitt på ubestemt tid, når kommunen krever det.

§ 85 tredje ledd skal lyde:

Ved vedtekt kan bestemmes at midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke kan plasseres innenfor bestemte deler av kommunens område, eller at de bare skal kunne plasseres på nærmere fastsatte vilkår.

§ 85 nytt fjerde ledd skal lyde:

Departementet kan ved forskrift bestemme at annet og tredje ledd ikke skal gjelde for nærmere angitte midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg.

§ 86 a skal lyde:

§ 86 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom

Mindre tiltak på bebygd eiendom kan utføres uten tillatelse etter § 93 dersom

a) naboer og gjenboere er varslet, jf. § 81 tredje ledd som får tilsvarende anvendelse, og deretter ikke krever at planene legges frem for kommunen som

søknad om tillatelse etter § 94. Krav om slik saksbehandling må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at varsel er sendt, og

- b) melding om tiltaket er sendt kommunen og denne ikke innen 3 uker etter at den har mottatt slik melding, krever at tiltaket legges fram for kommunen som søknad om tillatelse etter § 94, og
- c) tiltaket ellers utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

For tiltak som utføres i samsvar med reglene i første ledd gjelder ikke lovens kapittel XVI med unntak av § 93 a. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, gjelder bestemmelsene i § 96 tilsvarende.

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser.

§ 86 b første ledd tredje punktum skal lyde:

Før departementet treffer vedtak, skal kommunen ha hatt høve til å uttale seg.

§ 89 skal lyde:

§ 89. Vedlikehold og utbedring

Eier skal sørge for at byggverk og installasjoner som omfattes av denne loven holdes i slik stand at fare eller vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom, og slik at det ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Plan- og bygningsmyndighetene kan gi de pålegg som finnes nødvendig for å forebygge eller få brakt i orden forhold som rammes av denne bestemmelse.

Departementet kan i forskrift gi regler for plan- og bygningsmyndighetenes adgang til å gi pålegg om utbedring av bestående byggverk og installasjoner innenfor rammen av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven når tungtveiende hensyn til helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet gjør det nødvendig. Pålegg kan bare gis til bestemte typer byggverk der utbedring vil gi en vesentlig forbedring av de bygningsmessige funksjoner. I vurderingen skal det også legges vekt på kostnadene ved pålegget, antall brukere, hvilke farer eller ulemper de utsettes for og avstanden mellom den aktuelle tilstanden og de gjeldende krav.

Eieren skal gis rimelig tid til å etterkomme pålegg etter denne paragraf.

§ 91 tredje ledd skal lyde:

Kommunen kan avslå søknad om riving etter § 93 første ledd bokstav d inntil det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan for eiendommen. Det kan i tillegg også kreves igangsettingstillatelse. Bestemmelsene i første og annet punktum gjelder ikke forsvarets områder.

§ 91a første ledd skal lyde:

Kommunestyret kan ved *vedtekt bestemme* at det må foreligge tillatelse fra kommunen for:

- a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge,
- b) å rive bygning som inneholder bolig, unntatt når bygningen
 1. er eksproprietert av det offentlige
 2. ligger innenfor område som er regulert til fornyelse (§ 25 nr. 8) og er ervervet av kommunen eller andre som med kommunestyrets samtykke skal stå for fornyelsen,
- c) å slå sammen boliger eller dele opp leiligheter til hybler,
- d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c når ombyggingen fører til at leilighet må fravikes.

§ 93 første ledd bokstav a skal lyde:

- a) Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg.

§ 93 første ledd bokstav h skal lyde:

- h) Deling av eiendom eller *opprettelse av enhet som kan festes bort* i mer enn 10 år. Slik tillatelse er ikke nødvendig for deling som skjer som *ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan*.

§ 93 a nytt femte punktum skal lyde:

Forhåndskonferanse skal avholdes senest 2 uker etter den dato tiltakshaver har fremmet krav om at det avholdes forhåndskonferanse.

§ 93 b skal lyde:

§ 93 b. Ansvarlig søker og prosjekterende

1. Søknad for ethvert tiltak etter § 93 skal forestås av en ansvarlig søker som skal være et bindeledd mellom de ansvarlig prosjekterende, *ansvarlig utførende, ansvarlig kontrollerende*, tiltakshaver og kommunen. Ansvarlig søker skal sørge for at det er dokumentert i søknaden hvorledes alle relevante krav i bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov skal oppfylles, hvis ikke annet fremkommer uttrykkelig i søknaden. Søknaden skal undertegnes både av tiltakshaver og ansvarlig søker.
2. Der ansvaret for prosjekteringen, *utførelsen eller kontrollen* er oppdelt, skal ansvarlig søker samordne søknaden og påse at alle oppgaver er dekket med ansvar og bekrefte dette skriftlig i søknaden. Hver enkelt har da ansvaret for innholdet av

sin del. Ansvarsoppdelingen må gå tydelig frem av søknaden.

3. Ansvarlig søker og *ansvarlige prosjekterende* foretak skal godkjennes av kommunen i hver enkelt sak. *Foretaket må dokumentere tilstrekkelige kvalifikasjoner innenfor det enkelte byggeoppdrag. Ansvarsområdet skal fremgå av søknaden.* Krever arbeidet særlig innsikt, skal det tas hensyn til dette ved avgjørelsen om godkjenning skal gis. *Kommunen kan pålegge ansvarlig utførende å benytte særlig kvalifiserte utøvere for de deler av byggeoppdraget som de selv ikke utfører.*

Personlig ansvarsrett kan gis i særlige tilfelle.

Kommunen kan når som helst trekke tilbake godkjenningen når den finner at ansvarlig foretak ikke fyller de krav som må stilles til pålitelighet og dugelighet eller dersom vedkommende i angjeldende sak, eller tidligere, har vist seg ikke faglig kvalifisert til oppgaven. Før dette skjer, skal vedkommende ha fått anledning til å uttale seg. Når kommunen finner det nødvendig, kan den straks sette godkjenningen ut av kraft inntil saken er endelig avgjort.

§ 94 nr. 3 første ledd skal lyde:

Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles hvis ikke disse skriftlig har sagt fra at de ikke har noe å merke til søknaden. I varslet skal gis melding om at mulige merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at varslet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. *Gjenpart av varselbrevene skal sendes kommunen samtidig med at naboer og gjenboere varsles, sammen med en oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere. Med søknaden skal følge kvittering for at varselbrevene er sendt, eventuelle merknader fra naboer eller gjenboere samt en kort redegjørelse fra ansvarlig søker eller tiltakshaver for hva som eventuelt er gjort for å imøtekomme disse. Før kommunen tar stilling til søknaden, skal den vurdere om det er grunn til å kreve ny varsling av naboer og gjenboere.*

§ 94 nr. 3 annet ledd skal lyde:

Kommunen kan frita søkeren for å varsle naboer og gjenboere når deres interesser ikke berøres av arbeidet. Kommunen kan kreve at også andre eiere eller festere enn de som er nevnt i foregående ledd, skal varsles.

§ 94 nr. 3 nytt femte ledd skal lyde:

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser.

§ 95 nr. 1 første ledd skal lyde:

Når søknaden er fullstendig skal den snarest mulig og *senest innen 12 uker* behandles og avgjøres av kommunen.

§ 95 nr. 2 til 4 skal lyde:

2. Før tillatelse etter § 93 blir gitt, skal kommunen, ut fra de opplysninger som blir gitt i søknaden, påse at nødvendig kontroll blir utført for at tiltaket ikke vil stride mot bestemmelser som er gitt i eller i medhold av denne loven. Der opplysninger ikke foreligger, kan kommunen kreve slike. Kommunen kan i nødvendig grad pålegge tiltakshaver at deler av prosjekteringsdokumentasjonen undergis uavhengig kontroll.

3. Når tiltak etter denne loven eller andre lover krever tillatelse eller samtykke fra helsemyndighet, brannvernmyndighet, arbeidstilsynet, vegmyndighet, havnemyndighet, forurensningsmyndighet, Sivilforsvaret, jordlovmyndighet, friluftsmyndighet og fredningsmyndighet, eller planer for tiltaket skal legges frem for myndighet som nevnt, skal kommunen forelegge saken for vedkommende myndighet, hvis avgjørelse eller uttalelse ikke er innhentet på forhånd. Ved forskrift kan denne bestemmelse utvides til også å gjelde overfor andre myndigheter.

Andre myndigheter må innen 4 uker fra oversendelse fatte avgjørelse eller avgi uttalelse. Kommunen kan i særlige tilfelle, på anmodning, forlenge fristen før denne er utløpt. Når tiltaket ikke er betinget av tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter, medfører fristoversittelse at bygningsmyndighetene kan avgjøre saken uten å ta hensyn til uttalelse som kommer inn senere.

4. Vil annet tiltak på byggverk enn nevnt i § 87 nr. 1 første ledd etter kommunens skjønn føre til at byggverkets verdi blir vesentlig øket, kan kommunen forby at tiltaket blir utført før kommunen har avgjort om den vil gå til ekspropriasjon. Har kommunen ikke gjort vedtak senest 3 måneder etter at søknad om tillatelse er mottatt, må tillatelse gis, dersom vilkårene for dette ellers er til stede.

§ 95 nåværende nr. 3 blir nr. 5, nåværende nr. 4 blir ny nr. 6 og nåværende nr. 5 blir ny nr. 7.

§ 95 a nr. 2 annet punktum skal lyde:

Det samme gjelder godkjenning av ansvarlig utførende og kontrollform etter § 97.

§ 95 b skal lyde:

§ 95 b. Enkle tiltak

Søknad om tillatelse til enkle tiltak skal avgjøres innen 3 uker, dersom *tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, samt at det ikke foreligger protester fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig*. Hvis kommunen ikke har truffet vedtak innen fristens utløp, regnes tillatelse for gitt ved oversittelse av fristen. Klagefrist løper fra dette tidspunkt. *Kommunens avgjørelse om sakstype kan ikke påklages.*

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser.

§ 96 første ledd nytt tredje punktum skal lyde:

Foregående bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon.

Overskriften i § 97 skal lyde:

Kontroll med tiltak. *Ansvarlig kontrollerende for prosjektering og utførelse*

§ 97 nr. 1 skal lyde:

1. Kommunen skal påse at det blir foretatt nødvendig kontroll for å sikre at tiltak blir utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Kontrollen kan utføres ved dokumentert egenkontroll eller av uavhengig kontrollforetak. Tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende har plikt til å gi de opplysninger som er nødvendig for utførelse av kontrollen.

Ansvarlig søker skal påse at det blir utarbeidet kontrollplan. Slik plan skal fremgå av søknaden eller sendes inn senest ved behandlingen av søknaden om igangsettelse. Kontrollen skal utføres helhetlig og planlagt etter en kontrollform godkjent av kommunen. Kommunen kan gjennom hele byggesaksprosessen kreve tilleggsopplysninger om kontrollen. Etter at tillatelse er gitt, kan kommunen ved særskilt vedtak kreve endring av kontrollplan. Det skal foreligge dokumentasjon for at kontrollen er gjennomført som planlagt.

Reglene om ansvarsrett i § 93 b nr. 3 gjelder tilsvarende for ansvarlig kontrollerende foretak.

§ 98 skal lyde:

§ 98. Ansvarlig utførende

1. Utførelsen av ethvert tiltak som går inn under § 93 skal forstås av en eller flere ansvarlig utførende foretak som påtar seg ansvaret for at tiltaket blir utført i samsvar med gitt tillatelse og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Ansvarlig utførende er ansvarlig for at bestemmelsen i § 100 blir overholdt og at det blir sendt melding til ansvarlig søker ved avsluttet arbeid, jfr. § 99. Det samme gjelder gjennomføringen av kontrollform og kontrollplan, jfr. § 97.
2. Reglene om ansvarsrett i § 93 b nr. 3 gjelder tilsvarende for ansvarlig utførende foretak. Foretakets representant på byggeplassen skal oppgis.

§ 98 a annet ledd skal lyde:

Godkjenning skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov, eller dersom godkjent foretak ikke lenger innehar de nødvendige kvalifikasjoner. Tilbaketrekking kan skje for bestemte tidsrom eller inntil foretaket ved ny søknad kan dokumentere at det forhold som forårsaket tilbaketrekking er rettet og vilkårene for godkjenning for øvrig er tilstede. Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan tilbaketrekking av godkjenning likevel utelates. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel.

§ 98 a tredje ledd første punktum skal lyde:

Ved lokal godkjenning av ansvarsrett skal sentral godkjenning normalt legges til grunn uten ytterligere vurdering, såfremt godkjenningen er dekkende for det aktuelle oppdraget.

§ 107 første ledd skal lyde:

Skilt, reklameinnretninger o.l. skal godkjennes av kommunen før de settes opp, med mindre de kan meldes etter § 86 a. Ved avgjørelse av om godkjenning skal gis eller om melding som nevnt skal kreves lagt fram for kommunen som søknad etter § 94, jf. § 86 a første ledd bokstav a, tas hensyn til bl.a. om skilt eller reklameinnretning o.l. vil virke skjjemmen- de eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelse- ne eller for trafikken.

§ 110 ny nr. 7 skal lyde:

7. gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene eller den sentrale godkjenningsordningen.

§ 115 annet ledd siste punktum skal lyde:

Det samme gjelder når midlertidig dispensasjon etter § 7 er tatt tilbake, eller når påbudt arbeid som vilkår for midlertidig brukstillatelse etter § 99 nr. 2 ikke er utført, eller pålegg om å fjerne eller rette skilt m.v. etter §§ 86 a og 107 ikke er etterkommet innen fastsatt frist.

II

1. Denne lov trer i kraft fra den tid Kongen fastset- ter. Kongen kan bestemme at de enkelte bestem- melser kan tre i kraft til ulik tid.
2. Reglene om tidsfrister i saksbehandlingen får virkning for saker som kommer inn til kommunen og er klare til behandling etter at loven er trådt i kraft. I tillegg til frist for rammetillatelse og frist for behandling av enkle tiltak etter § 95 b, gjelder dette også frist for uttalelser fra andre myndigheter, frist for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, og frist for kom- munenes oversendelse av saker til fylkesmannen. Frist for avholdelse av forhåndskonferanse gjel- der for anmodninger som er tilstrekkelig grunn- lag for forberedelse til forhåndskonferanse og som kommer til kommunen etter at loven er trådt i kraft. Frist for fylkesmannens behandling av klager, der det er gitt utsettende virkning, gjelder klager som er klare til å kunne tas under behan- dling og som er kommet inn etter lovens ikrafttre- den, uansett når saken har kommet inn til kom- munen.
3. Regelen om 3 års varighet for dispensasjoner gjelder søknader om dispensasjoner som er klare til behandling og kommer inn til kommunen etter lovens ikrafttreden. Eldre dispensasjoner får va- righet på 3 år fra lovens ikrafttreden. Fristen av- brytes ved at melding, søknad om rammetillatel- se, ett-trinns søknad eller søknad om delingstilla- telse som er klare til behandling kommer inn til kommunen.
For tiltak som er unntatt fra saksbehandling etter forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) av 22. januar 1997 nr. 34 §§ 5-7, avbrytes fristen ved igangsetting av tilta- ket. Fristavbrytelsen forutsetter i alle tilfelle at dispensasjonen har vært grunnlag for tiltaket.
4. Regelen om plikt til å trekke tilbake sentral god- kjenning gjelder fra lovens ikrafttreden, uten hensyn til når godkjenningen ble gitt eller når grunnlaget for tilbaketrekking forelå.
5. Øvrige regler gjelder - i likhet med tidsfristregle- ne - for søknader som er klare til behandling og kommer inn til kommunen etter lovens ikrafttre- den.

B.

Stortinget ber Regjeringen fastsette i forskrift at midlertidig brukstillatelse skal gis innen en uke.

C.

Stortinget ber Regjeringen fastsette regelverk med ikrafttredelse senest 1. juli 2004, for bortfall eller reduksjon av byggesaksgebyr ved brudd på tidsfrister.

Oslo, i kommunalkomiteen, den 4. desember 2002

Magnhild Meltveit Kleppa
leder

Thorbjørn Andersen
ordfører

Hans Kristian Hogsnes
sekretær