



Innst. 56 S

(2012–2013)

Innstilling til Stortinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:72 S (2011–2012)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om representantforslag fra stortingsrepresentantene Michael Tetzschner, Trond Helleland, Ingjerd Schou og André Oktay Dahl om tiltak for økt boligbygging

Til Stortinget

Sammendrag

I dokumentet fremmes følgende forslag:

1. Stortinget ber regjeringen samle forvaltningen av lovverk for bolig- og bygningspolitikk i ett departement.
2. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om tiltak for å begrense innsigelsesadgangen for statlige myndigheter som virker hemmende på boligbygging og lokal handlefrihet.
3. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om videreføring av byggekostnadsprogrammet gjennom etablering av et permanent senter for FoU for bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen.
4. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å oppheve forbudet mot lavinnskuddsborettslag.
5. Stortinget ber regjeringen legge frem en sak om etablering av et avtaleverk mellom kommune og stat for samarbeid om infrastrukturbygging etter Nasjonal transportplan.
6. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om etablering av en ordning der de som bygger arbeidsbygg utelukkende forholder seg til kommunen.
7. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å gi kommunene anledning til å innvilge ansvarlig

søker midlertidig brukstillatelse og opprettholde en ukes frist for kommunen til å gi ferdigattest.»

Forslagsstillerne understreker i dokumentet at det er viktig å legge til rette for at folk har et sted å bo, at det bygges nok boliger og at folk flest får råd til å bo i boligene. Det vises i dokumentet til tall fra SSB og Boligprodusentenes Forening, og det pekes på at det bygges for få boliger i Norge sammenlignet med behovet. Forslagsstillerne ønsker et inntektssystem for kommunene som gjør det lønnsomt å legge til rette for boligbygging. Forslagsstillerne peker på at dette også betyr at den offentlige saksgangen bør gå raskere, og at kommunene ikke hindres unødige av instanser. Forslagsstillerne mener at unødige reguleringer og byråkrati må fjernes, og gir eksempler på dette.

Forslagsstillerne viser til byggekostnadsprogrammet, som ble etablert i 2004 etter et initiativ fra kommunalminister Erna Solberg og Rådet for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen. Forslagsstillerne gir uttrykk for at regjeringen dessverre har valgt å ikke videreføre dette arbeidet.

Det pekes i dokumentet på at forvaltningen av boligpolitikken i dag i realiteten er spredt på en rekke departementer og statlige etater, og at listen over instanser som har mulighet til, og gir, innsigelser som forsinker boligbyggingen, er lang. Ansvaret bør, ifølge forslagsstillerne, samles i Kommunal- og regionaldepartementet. Kommunene har samtidig begrensede muligheter for å legge til rette for rask økning i boligbyggingen, både på grunn av manglende incentiver i inntektssystemet og på grunn av dagens langvarige planprosesser. Derfor bør det også åpnes for forenklede og differensierte plan- og byggesaksprosesser.

Det er viktig for prosjekters økonomiske robusthet, og dermed muligheten til å oppnå finansiering, at

planen varer mer enn fem år. Forslagsstillerne er av den oppfatning at forlengelsesprosessene i dag tar tid, samtidig som fristen ikke synes å ha ønsket effekt fordi utbyggerne er styrt av markedet og ikke av frister for planen. Det vises i dokumentet til at femårsfristen er krevende og kostnadsdrivende og vil kunne medføre at en mengde detaljplaner «går ut på dato». Dette kan utløse et stort, og kanskje unødvendig, planarbeid både for forslagsstillere og kommunen. Det pekes på at detaljreguleringen ikke bør ha tidsbegrenset virkning. Gyldighetstiden for innsigelser bør også utvides til minst 15 år.

Det pekes i dokumentet på at kommunene må slippe å til stadighet la lokale, demokratiske vedtak overprøves av fylkesmannen. Videre vil forslagsstillerne understreke viktigheten av nærhetsprinsippet, og mener kommunen i størst mulig grad må kunne bestemme over hvordan kommunens arealer forvaltes.

Forslagsstillerne mener at innsigelsesadgangen til statlige myndigheter må begrenses til tidlig i planprosessen. Prosjekter med 250 boliger bør, for en periode, settes som nedre grense for innsigelsesmyndighetenes adgang til å fremme innsigelse når planforslaget er i samsvar med overordnede planer. Det må etableres tydelige kriterier for hva som utgjør nasjonale interesser innen ulike sektorfagfelt. Statlige myndigheter må trekke i samme retning for å få til raskere planprosesser. Åpenhet rundt de politiske prosessene er avgjørende for realiseringen av myndighetenes tiltak.

Forslagsstillerne mener Kommunal- og regionaldepartementet bør få en sterkere pådriverrolle når det gjelder boligbyggingen.

Forslagsstillerne viser til at det er vanskelig for unge boligkjøpere å komme inn i dagens boligmarked. Skal unge boligkjøpere ha mulighet til å spare egenkapital må leiekostnadene ned. Med et økt krav til egenkapital, vil det være enda viktigere å gi de unge incentiver til å spare til bolig.

Ordnningen med boligsparing for ungdom (BSU) er en målrettet og populær ordning. Sparepotensialet er likevel langt høyere enn i dag, og det er viktig å stimulere langsiktig sparing fremfor kortsiktig forbruk hos ungdom. Forslagsstillerne mener det er behov for å forbedre ordningen, og vil peke på behovet for å øke det årlige sparebeløpet og det samlede taket. I tillegg mener forslagsstillerne at regjeringen må vurderer å øke fradragssatsen fra 20 til 28 pst.

Forslagsstillerne understreker at det ordinære kredittmarkedet er samfunnets viktigste forutsetning for at vanlige mennesker kan anskaffe bolig og bli selveiere. Husbanken er et nyttig redskap gjennom sin funksjon for å supplere det ordinære kredittmarkedet. I dag er det overveiende gode erfaringer med

såkalte startlån, som formidles gjennom kommunene.

Forslagsstillerne mener at lavinnskuddsboliger kan være et alternativ i et marked hvor egenkapitalkravet er høyt og mulighetene til å få lån for noen kan være vanskelig. Ved konkurs endres andelseierens boret til en tidsubestemt leierett etter husleieloven. Husleien kan maksimalt settes til gjengs leie, og således sikres rettighetene til andelseierne.

Forslagsstillerne mener at å sørge for en god infrastruktur i pressområdene vil virke avlastende og prisutjevne på boligmarkedet. Derfor er det viktig å se transport, bolig- og arealutvikling i et helhetlig perspektiv. Forslagsstillerne mener at det bør utarbeides et avtalereguleringverk for hvordan stat og kommune kan samarbeide om utbygging og infrastruktur etter Nasjonal transportplan. Kommunene må kunne få en garanti/avtale som gjør at de kan løfte saker opp på et høyere nivå allerede i startfasen av en lokal prosess.

Komiteens behandling

Komiteen ba i brev av 29. mars 2012 om kommunal- og regionalminister Liv Signe Navarsetes vurdering av forslaget. Statsrådets svarbrev av 4. juni 2012 følger vedlagt.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Lise Christoffersen, Håkon Haugli, Hilde Magnusson, Ingalill Olsen og Eirik Sivertsen, fra Fremskrittspartiet, Gjermund Hagesæter, Morten Ørsal Johansen og Åge Starheim, fra Høyre, Trond Helleland og Michael Tetzschner, fra Sosialistisk Venstreparti, lederen Aksel Hagen, fra Senterpartiet, Heidi Greni, og fra Kristelig Folkeparti, Geir Jørgen Bekkevold, viser til Representantforslag 72 S (2011–2012) Tiltak for økt boligbygging.

Generelle merknader

Komiteen er, som forslagsstillerne, opptatt av å legge til rette for økt boligbygging. Som følge av den internasjonale finanskrisen opplevde vi en kraftig nedbremsing i byggeaktiviteten i Norge. Bunnivået ble nådd 2. og 3. kvartal 2009 da det i hvert av kvartalene kun ble igangsatt 4 351 nye boliger. Parallelt med redusert byggeaktivitet har befolkningen vokst. I 1. kvartal 2012 passerte vi 5 mill. innbyggere i Norge. Det er grunnleggende positivt at folk får barn og at norsk økonomi går så godt at vi tiltrekker oss arbeidskraft fra utlandet, men det fører også til at

behovet for nye boliger øker. Basert på befolkningsframskrivninger fra Statistisk sentralbyrå anslår Prognosesenteret det årlige behovet for nybygging til ca. 38 000 boliger. I fjor ble det bygget ca. 28 000 nye boliger i Norge, året før ca. 21 000. Videre viser beregninger gjort av Prognosesenteret at det siden 2000 årlig har kommet til om lag 3 000 boliger som følge av ombygging av eksisterende næringsbygg. Det går riktig vei, men det er fortsatt behov for å bidra til økt boligbygging.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Høyre, er opptatt av å få vurdert ulike tiltak for økt boligbygging i sammenheng, og viser til at representantforslaget er fremmet på et tidspunkt da det var klart at regjeringen ville legge fram en helhetlig melding om boligpolitikk for Stortinget. Flertallet er innstilt på å komme tilbake til drøfting av deler av representantforslaget i behandlingen av den varslede stortingsmeldingen.

Et annet flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet og Høyre, ønsker å stimulere til at flere kan eie sin egen bolig. Dette flertallet viser til at regjeringens boligutvalg anslår at rundt 40 pst. av bostøttemottakerne som bor i privat leie, kan komme økonomisk bedre ut som eiere. For bostøttemottakere i kommunale leieboliger anslås eiepotensialet å være på hele 50 pst. Samlet gjelder dette mer enn 30 000 personer. Beregningene er statistiske, men gir likevel indikasjoner om et stort uutnyttet potensial.

Dette flertallet viser til Kristelig Folkepartis representantforslag Dokument 8:50 S (2010–2011) om å gjøre «Leie før eie»-ordningen i Fræna kommune til en nasjonal ordning for å sikre vanskeligstilte en mulighet på boligmarkedet. Forslaget fikk ikke flertall i Stortinget, men støttes av det regjeringsoppnevnte Boligutvalget, som uttaler følgende:

«Utvalget foreslår at leasing og andre leie-til-eie-modeller settes i system og får et betydelig større omfang enn i dag. Husbanken må være pådriver i et slikt arbeid. Ved fastsettelse av salgspris bør kommunene ta hensyn til den husleie vedkommende har betalt i sin tid som leier. Husbankens låne- og tilskuddsordninger må innrettes slik at eieretablering blir mulig. Økt fleksibilitet i bruken av de ulike tilskuddsordningene vil støtte opp under kommunenes arbeid for å få flere i eid bolig. Startlån bør kunne gis til refinansiering for å muliggjøre boligkjøp.»

Et tredje flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener det er flere og sammensatte grunner til at det ikke bygges mer. Manglende politisk vilje til fortetting i enkelte presskommuner, fallende produktivitet og kapasitetsutfordringer i byggenæringen, for få ferdigregulerte

tomter til boligformål i og rundt storbyene og for lite helhetlig areal- og transportplanlegging er blant årsakene. Dette flertallet deler ønsket om å fjerne «unødige reguleringer og byråkrati», men kan ikke se at det fremmes noen konkrete forslag om endring av unødvendig regelverk.

Dette flertallet har merket seg at opposisjonspartiene ønsker å redusere egenkapitalkravet ved kjøp av bolig, men har ikke registrert at noen ønsker å fjerne kravet helt. Det er positivt at det er enighet om behovet for at det stilles et krav om egenkapital. Dette flertallet registrerer imidlertid at opposisjonen vil overprøve Finanstilsynets vurdering av hvor grensen skal gå, og vil understreke at kravet er et faglig fundamentert grep for å sikre stabile finansmarkeder og bidra til å dempe stadig høyere gjeldsgrad i norske husholdninger. Dette flertallet deler OECDs bekymring for denne utviklingen. Ikke bare utgjør den voksende gjelden en risiko for enkeltpersoners og familiers økonomi, men i sin helhet utgjør den også en trussel mot stabiliteten i norsk økonomi.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at det i 2011 kun ble bygget 28 000 nye boliger, til tross for at Prognosesenteret anslår det årlige boligbehovet til ca. 38 000 nye boliger. Disse medlemmer frykter at den lave boligbyggingen vil føre til en videre oppheting av et allerede opphetet boligmarked. Disse medlemmer viser til at administrerende direktør Baard Schumann i Selvaag Bygg uttalte til Finansavisen 5. mars 2012 at boligprisene kunne vært 10–20 pst. lavere dersom regjeringen hadde ført en aktiv boligpolitikk.

Disse medlemmer viser til at boligprisene har firedoblet seg siden 1993 og nå er høyere enn noen gang i norsk historie. Denne økningen skyldes ikke bare befolkningsveksten, men også veksten i norsk økonomi, lav rente og endrede familiemønstre som har gitt flere enkeltpersonshusholdninger og dermed flere husholdninger totalt og økt etterspørsel etter boliger.

Disse medlemmer forventer at den varslede stortingsmeldingen om boligpolitikk vil drøfte behovet og mulighetene for en mer bærekraftig boligpolitikk, og peker på at bærekraftighet ikke bare handler om å bygge hus med bærekraftige materialer, men også om byer og tettsteders design. Disse medlemmer mener det må tilstrebes en by- og tettstedsutvikling som i større grad legger til rette for at vi kan bo, arbeide og handle på samme sted.

Disse medlemmer mener mer må gjøres for å hjelpe unge inn på boligmarkedet, og at dette må være en naturlig del av en stortingsmelding om boligpolitikken. Disse medlemmer viser blant an-

net til at en samlet opposisjon på Stortinget, i representantforslaget Dokument 8:1 S (2011–2012), fremmet forslag om forbedringer i ordningen Boligsparing for Ungdom (BSU). Dette er særlig viktig i lys av regjeringens nylige skjerping av egenkapitalkravet til 15 pst. ved kjøp av bolig, som isolert sett synes mer som et tiltak for å styrke bankene snarere enn å legge til rette for et mer velfungerende boligmarked.

Disse medlemmer mener BSU-ordningen må bedres. Disse medlemmer viser til at boligprisene er doblet på ti år, uten at beløpsgrensene i BSU har hengt med, og at godt over halvparten av de unge mellom 17 og 34 år mener at de har behov for 300 000 kroner i oppsparte midler for å kjøpe bolig.

Komiteens medlemmer fra Framskrittspartiet og Høyre vil peke på at Representantforslag 72 S (2011–2012) ble referert i Stortinget 19. mars 2012. Regjeringen har ennå ikke lagt frem noen helhetlig boligmelding, mer enn et halvt år etter at dette forslaget ble fremmet.

Disse medlemmer mener det er av avgjørende betydning at boligmarkedet ikke overopphettes på grunn av reguleringer som vanskeliggjør og fordyrer boligbygging.

Disse medlemmer mener det ikke er riktig å fordele all skyld for manglende regulering av boligareal på kommuner i pressområdene rundt de store byene. Disse medlemmer viser til at plan- og arealregime og innsigelsesrett er regulert på nasjonalt nivå, og får konsekvenser lokalt. Disse medlemmer viser i denne sammenheng til en rapport fra Asplan Viak og Agenda Kaupang (Kilde: KS http://www.ks.no/PageFiles/25668/114014_Innsigelsesinstituttet_rapport.pdf), gjort på oppdrag av KS. Rapporten viser at statlige organer med innsigelseskompetanse fremmer innsigelse i 94 pst. av alle plan saker i et forsøk på å komme i dialog med kommunene, og misbruker dermed innsigelsesretten til å fremme egne sektorinteresser, selv om disse ikke nødvendigvis er av vesentlig nasjonal eller regional betydning.

Komiteens medlemmer fra Framskrittspartiet merker seg at det meste av befolkningsveksten det norske samfunnet har fått i de senere år er innvandringsdrevet, og tendensen ser ut til å forsterke seg. Disse medlemmer mener den faktiske årlige vekstraten er av en slik karakter at den får avgjørende betydning for all samfunnsplanlegging, og at bolig- og bygningspolitikkenes utforming ikke holder tritt med utviklingen. Disse medlemmer viser til Representantforslag 29 S (2011–2012), jf. Innst. 245 S (2011–2012), som viste til en rekke konkrete utfordringer som både vanskeliggjør og fordyrer boligbygging, samt hindrer kommuner

fra å være gode og effektive arealplanleggere og samfunnsplanleggere. Disse medlemmer viser til at SSB i sine befolkningsfremskrivninger har beregnet et HHMH-alternativ som viser at befolkningen kommer til å passere 6 millioner innbyggere innen 2022 (SSB: <http://www.ssb.no/emner/02/03/folkfram/>). Disse medlemmer har også merket seg at hvis man legger den faktiske vekstraten for årene 2007–2011 til grunn, ligger denne i overkant av nevnte fremskrivningsalternativ.

Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti deler forslagsstillernes bekymringer om at det bygges for få boliger i Norge, sammenliknet med behovet. Dette medlem mener regjeringen ikke fører en aktiv boligpolitikk, og er positiv til at det er varslet en stortingsmelding om boligpolitikken.

Dette medlem mener det er behov for nye grep for å få flere boliger, samtidig som det er viktig å unngå byspredning av hensyn til klima, jordvern og sosial kapital. Norges bolig- og byutviklingspolitikk er ikke bærekraftig. Dette medlem viser til at det aldri har vært en høyere befolkningsvekst enn nå, med en vekst i 2011 på 65 000 personer eller 1,3 pst. Dette medlem viser til at befolkningen i 2012 passerte 5 millioner innbyggere, og at omtrent fire av fem nordmenn bor i byer og tettsteder. Dette medlem viser til at det er i byer og tettsteder veksten er sterkest.

Dette medlem mener at dette kravet vil føre til at flere unge, innvandrere og andre med svak økonomi får enda større problemer med å komme inn på boligmarkedet. Regelen kan presse unge over i leie markedet og øke spekulasjonen der. Dette medlem mener det er behov for å senke egenkapitalkravet fra 15 til 10 pst., dvs. til det nivået som gjaldt før den nylige økningen. Dette medlem understreker imidlertid at en grundig individuell vurdering av låntakeres økonomi må ligge til grunn for boliglansopptak.

Dette medlem viser til at Kristelig Folkeparti for inneværende budsjettår foreslo økte beløpsgrenser til 300 000 kroner for totalt sparebeløp, 25 000 kroner for årlig sparebeløp og økt fradrag til 28 pst. Dette medlem forventer at BSU-ordningen blir omtalt i den varslede stortingsmeldingen om boligpolitikken.

Merknader knyttet til de enkelte forslagene i representantforslaget

Når det gjelder forslagene (1–7) som fremmes, viser komiteen til brev fra kommunal- og regionalministeren datert 4. juni 2012.

Forslag 1

Komiteen understreker at opprettelse og nedleggelse av departementer og saksfordelingen mellom dem er blant det som etter statsforfatningen regnes som et prerogativ for regjeringen. Det vises her til Grunnloven § 12 tredje ledd.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre deler forslagsstillernes oppfatning om at dagens deling av forvaltningen av bolig- og bygningspolitikken i flere departementer er uheldig, og at regjeringen bør benytte sin enerett til å organisere departementene slik at bolig- og bygningspolitikken samordnes i ett departement.

Forslag 2

Når det gjelder innsigelsesadgangen, viser komiteen til at det er kommunenes ansvar å ivareta nasjonale og regionale hensyn i sine planer. Innsigelsesadgangen er en forutsetning for at kommunene som hovedregel har myndighet til å vedta arealplaner med endelig virkning.

Komiteen viser i denne sammenheng til merknadene fra en samlet komité til meldingen om forholdet mellom stat og kommune, jf. Innst. 270 S (2011–2012), jf. Meld. St. 12 (2011–2012) Stat og kommune – styring og samspel:

«Komiteen vil peke på at en i alle deler av landet blir møtt med misnøye over det kommunene oppfatter som en omfattende innsigelsesadgang fra statlige etaters side mot kommunale planforslag. Noe under halvparten av kommuneplaner som er utarbeidet de siste fem årene, er møtt med innsigelser fra statlige og regionale myndigheter. Komiteen ber på bakgrunn av dette om bedre samordning av statlige innsigelser, slik at kommunene mottar innsigelser fra en bedre koordinert stat.»

Komiteen er på denne bakgrunn positive til at Miljøverndepartementet vil utrede praktiseringen og konsekvensene av innsigelsesordningen. Komiteen viser dessuten til de begrensningene i innsigelsesadgangen som ble vedtatt i forbindelse med ny plan- og bygningslov (jf. §§ 5-4 og 5-2) og mener at Miljøverndepartementets gjennomgang også bør omfatte en kartlegging av i hvilken grad de nye bestemmelsene er kjent og blir brukt av planmyndigheter og instanser med innsigelsesrett.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet og Høyre, viser til at fylkesmannen eller statlige fagorganer ikke kan overprøve kommunestyrenes planvedtak. Denne myndigheten ligger hos Miljøverndepartementet og brukes kun i ca. 2 pst. av alle plansaker. Mange av disse vedtakene er i tråd med kommunestyrets beslutning. Årlig kommer 40–50 saker til Miljøverndepartementet

etter mekling hos fylkesmannen. De øvrige 2 000–3 000 reguleringsplanene som vedtas hvert år, vedtas av kommunestyrene med endelig virkning.

Flertallet mener det er viktig at staten gjennom innsigelsesinstituttet har mulighet til å sikre langsiktige, nasjonale og regionale behov som fremtidige vei- og jernbanetraseer, natur- og kulturminner og annet, men deler forslagsstillernes bekymring for at innsigelser kan forsinke planprosessene.

Flertallet viser til at det samtidig er behov for å etterlyse noe større saklighet i omtalen av innsigelsesinstituttet. Flertallet viser her f.eks. til påstander framsatt i media om at hensynet til «hekkende hubro» er årsak til at det ikke bygges flere boliger i Norge. En gjennomgang Miljøverndepartementet har gjort, viser at hubro ikke har stoppet en eneste reguleringsplan de siste tre årene.

Flertallet registrerer at forslagsstillerne ikke fremmer forslag om å frata noen innsigelsesinstans myndighet til å fremme innsigelse.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre mener kommunenes rolle som lokal plan- og arealmyndighet vanskelig gjøres gjennom den omfattende bruken av innsigelser i plan- og arealsaker. Disse medlemmer mener lokalt selvstyre i mange saker overkjøres av statlige organer med innsigelseskompetanse, og at disse innsigelsene forhindrer kommunene fra å virke som sine innbyggenes tjenere.

Disse medlemmer deler forslagsstillernes oppfatning av at innsigelsesadgangen for statlige myndigheter virker hemmende på boligbygging og lokal handlefrihet. Disse medlemmer viser til plan- og bygningsloven § 5-4 første ledd som lyder:

«Berørt statlig og regionalt organ kan fremme innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde.»

Disse medlemmer vil på denne bakgrunn fremme følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme de nødvendige forslag til endringer i plan- og bygningsloven slik at berørt statlig og regionalt organ kan fremme innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan kun i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, og ikke i spørsmål som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde.»

«Stortinget ber regjeringen gjennomføre en fullstendig gjennomgang av alle innsigelser fremmet av statlige organer med innsigelseskompetanse for å

fastslå om disse organer har definert hvilke spørsmål av nasjonal eller vesentlig regional betydning som har foranlediget innsigelse i kommunale plan- og arealsaker.»

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om tiltak for å begrense innsigelsesadgangen for statlige myndigheter som virker hemmende på boligbygging og lokal handlefrihet.»

Forslag 3

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Fremskrittspartiet, er urolig over at det synes å være fallende produktivitet, i alle fall i deler av næringen, og er enig i behovet for et kompetanseløft. Dette må være et prioritert satsingsområde framover. Mange bygg- og anleggsvirksomheter leverer tjenester av høy kvalitet, og utfordringen er å få tatt i bruk denne kompetansen i andre deler av næringen. Flertallet viser til at regjeringen i meldingen om bygningspolitikk som Stortinget nå har til behandling, fremmet forslag om et «Bygg 21» – en samarbeidsarena mellom byggenæringen og myndighetene for å kunne gjennomføre det kunnskapsløftet som næringen uttrykker behov for og som regjeringen stiller seg bak. Flertallet viser til at dette forslaget er godt mottatt i næringen.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er urolige for de nye statlige detaljkravene når det gjelder utforming av bygg, og frykter at dette vil påvirke produktiviteten i markedet. Disse medlemmer er positive til «Bygg 21» og til satsing på kompetanseløft i byggenæringen.

Forslag 4

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmene fra Høyre, er ikke enig med forslagsstillerne i at forbudet mot lavinnskuddsborettslag bør oppheves. I borettslag som ikke er innmeldt i Borettslagenes Sikringsfond eller tilsvarende ordninger, hefter den enkelte andelseier ikke bare for egen fellesgjeld, men også for øvrige andelseieres forpliktelser dersom de ikke selv er i stand til å innfri disse. Borettslag skal være en trygg og god eiermodell. Reglene om at det maksimalt kan være 75 pst. fellesgjeld når et nytt borettslag blir stiftet, og forbudet mot såkalte «spekulasjonsskjøp», sikrer trygge rammer rundt kjøp av borettslagsbolig og hindrer i verste fall at folk pådrar seg og sine medandelseiere gjeld de ikke har mulighet til å betjene. Det vises ellers til at det var bred enighet fra sentrale aktører, inkl. NBBL, om å innføre maksimalgrense, og at et bredt flertall på Stortinget, alle partier unntatt Høyre og Venstre, sluttet opp om lovendringene.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at långiver for borettslagets fellesgjeld ikke vurderer de enkelte andelseiernes evne til å betjene sine løpende felleskostnader, men kun økonomien i hele prosjektet. Den enkelte fremtidige boligkjøper kredittvurderes altså ikke for den delen av borettslagets fellesgjeld som eier av andelen er ansvarlig for å betjene gjennom felleskostnadene. Det er i situasjoner der kjøper opp-tar egne individuelle lån at boligkjøper blir kredittvurdert av långiver. Dette flertallet vil understreke at det blant annet var for å sikre at kjøper av borettslagsbolig som hovedregel skal bli kredittvurdert, at Stortinget 14. juni 2011 vedtok å innføre en maksimalgrense («forbud mot lavinnskuddsborettslag»), jf. Prop. 115 L (2009–2010), Innst. 326 L (2009–2010), Lovvedtak 64 (2009–2010) Endringer i borettslagslova mv.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener det er fornuftig med egenkapital på 25 pst. ved opprettelse av nytt borettslag. Men disse medlemmer har ingen motforestillinger mot 100 pst. belåning etter en grundig kredittvurdering foretatt av långiver.

Komiteens medlemmer fra Høyre har også merket seg uttalelser fra OBOS om at et lignende krav ville stoppet etterkrigstidens store boligreisning i Oslo. Det er heller ikke slik at borettslavere er solidarisk ansvarlig for andres gjeldsforpliktelser fullt ut. Forekomsten av problemer ved lavinnskuddsborettslag har for øvrig vært forsvinnende liten.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å oppheve forbudet mot lavinnskuddsborettslag.

Forslag 5

Komiteen viser her til samferdselsministerens kommentarer i brevet fra kommunal- og regionalministeren. Komiteen er enig i at det er behov for tiltak som kan korte ned planleggingstiden for store samferdselsprosjekter, og er i utgangspunktet positive til de tiltak som skisseres fra samferdselsministerens side: tidsfrister, samordning av statlige interesser i en tidlig fase og parallelle planprosesser.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen legge frem en sak om etablering av et avtaleverk mellom kommune og stat for samarbeid om infrastrukturbygging etter Nasjonal transportplan.»

Forslag 6

Komiteen viser her til stortingsmeldingen om bygningspolitikk, Meld. St. 28 (2011–2012), som Stortinget nå har til behandling, der problemstillingen med arbeidsbygg er berørt.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om etablering av en ordning der de som bygger arbeidsbygg, utelukkende forholder seg til kommunen.»

Forslag 7

Komiteen viser til at dette spørsmålet ble drøftet da forslag til ny plan- og bygningslov (byggesaksdelen) ble lagt fram for Stortinget, se Innst. O. nr. 50 (2008–2009) s. 11–12, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007–2008).

Forslaget ble avvist av flertallet, og komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener at det er gode grunner til å opprettholde ordningen med at ferdigattest er en obligatorisk hovedregel, mens midlertidig brukstillatelse er et unntak. Det handler blant annet om kommunens mulighet til å føre tilsyn med at grunnleggende krav til helse, miljø og sikkerhet er oppfylt.

Flertallet er opptatt av forenkling, og viser til stortingsmeldingen om bygningspolitikk som inneholder flere forslag til forenklingstiltak.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at KS og NKF i brev til saksordfører ved behandling av Ot.prp. nr. 45 (2007–2008), jf. Innst. O. nr. 50 (2008–2009), uttalte at det er urealistisk å tro at et bygg skal stå i tre uker etter at det er ferdig og vente på tillatelse til å bli tatt i bruk. KS og NKF mente at det ville være et forslag som ville øke kostnaden for byggets eier og i realiteten var en oppfordring til lovbrudd. Regjeringens begrunnelse var knyttet opp til kommunenes mulighet til å kontrollere bygget, men disse medlemmer påpeker at kommunene selv mente at hvis de i ettertid avdekket manglende kontroll dokumentasjon eller vesentlige mangler ved bygget, som ikke var blitt opplyst om i anmodning om ferdigattest, ville kommunene ha

sanksjonsmuligheter overfor det ansvarlige foretak. Disse medlemmer mener treukersfristen for ferdigattest forhindrer bruk av egen eiendom og dermed virker innskrenkende på eiendomsretten.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å gi kommunene anledning til å innvilge ansvarlig søker midlertidig brukstillatelse og opprettholde én ukes frist for kommunen til å gi ferdigattest.»

Forslag fra mindretall

Forslag fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti:

Forslag 1

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å gi kommunene anledning til å innvilge ansvarlig søker midlertidig brukstillatelse og opprettholde én ukes frist for kommunen til å gi ferdigattest.

Forslag fra Fremskrittspartiet og Høyre:

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen fremme de nødvendige forslag til endringer i plan- og bygningsloven slik at berørt statlig og regionalt organ kan fremme innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan kun i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, og ikke i spørsmål som er av andre grunner av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde.

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen gjennomføre en fullstendig gjennomgang av alle innsigelser fremmet av statlige organer med innsigelseskompetanse for å fastslå om disse organer har definert hvilke spørsmål av nasjonal eller vesentlig regional betydning som har foranlediget innsigelse i kommunale plan- og arealsaker.

Forslag 4

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om tiltak for å begrense innsigelsesadgangen for statlige myndigheter som virker hemmende på boligbygging og lokal handlefrihet.

Forslag 5

Stortinget ber regjeringen legge frem en sak om etablering av et avtaleverk mellom kommune og stat for samarbeid om infrastrukturbygging etter Nasjonal transportplan.

Forslag 6

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om etablering av en ordning der de som bygger arbeidsbygg, utelukkende forholder seg til kommunen.

Forslag fra Høyre:*Forslag 7*

Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å oppheve forbudet mot lavinnskuddsborettslag.

Komiteens tilråding

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til representantforslaget og rå Stortinget til å gjøre slikt

vedtak:

Dokument 8:72 S (2011–2012) – representantforslag fra stortingsrepresentantene Michael Tetzschner, Trond Helleland, Ingjerd Schou og André Oktay Dahl om tiltak for økt boligbygging – vedlegges protokollen.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 8. november 2012

Aksel Hagen

leder

Håkon Haugli

ordfører

VEDLEGG**Brev fra Kommunal- og regionaldepartementet v/statsråden til kommunal- og forvaltningskomiteen, datert 4. juni 2012****Dokument 8:72 S (2011-2012) Representantforslag om tiltak for økt boligbygging - Representantforslag fra stortingsrepresentantene Michael Tetzschner, Trond Helleland, Ingjerd Schou og Andre Oktay Dahl**

Jeg viser til brev av 29. mars 2012 fra Kommunal- og forvaltningskomiteen med vedlagt representantforslag 8:72 (2011–2012) fra stortingsrepresentantene Michael Tetzschner, Trond Helleland, Ingjerd Schou og Andre Oktay Dahl.

Kommunal- og forvaltningskomiteen ber om vurdering av flere forslag:

Forslag nr. 1:

«Stortinget ber regjeringen samle forvaltningen av lovverket for bolig- og bygningspolitikken i ett departement.»

Kommunalministerens kommentar:

Kommunalministeren ønsker ikke på generelt grunnlag å besvare spørsmålet om regjeringens organisering.

Forslag nr. 2:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om tiltak for å begrense innsigelsesadgangen for statlige myndigheter som virker hemmende på boligbygging og lokal handlefrihet.»

Dette forslaget ligger under Miljøvernministerens fagansvar. Jeg har derfor forelagt forslaget for han. Han har gitt følgende vurdering:

Miljøvernministeren kan ikke slutte seg til forslaget slik det er formulert.

Kommunene er tillagt ansvaret for å ivareta nasjonale og regionale interesser i sine planer. Innsigelsesordningen er en forutsetning for at kommunene som hovedregel har myndighet til å vedta arealplaner med endelig virkning. Fylkesmannen eller statlige fagorganer kan ikke overprøve kommunestyrets planvedtak. Denne myndigheten ligger hos Miljøverndepartementet og brukes i ca. 2 % av alle plansaker. Mange av vedtakene er i tråd med kommunestyrets beslutning.

Vi er kjent med at det fra kommuner og byggenæringen er reist kritikk mot måten innsigelsesordningen praktiseres på. Statlige og fylkeskommunale

organer er pålagt å medvirke i kommunenes planlegging og i høringsfasen klargjøre om planforslag berører interesser de er satt til å ivareta ut fra sitt sektoransvar. Dersom det foreligger innsigelser når kommunen har vurdert alle innkomne merknader – også fra privatpersoner og interesseorganisasjoner – skal fylkesmannen mekle mellom kommunen og den som har fremmet innsigelse. Årlig kommer det 40 – 50 slike saker til Miljøverndepartementet. Resten av de 2000 – 3000 planene vedtas av kommunene med endelig virkning.

Mange ulike interesser ses i dag samlet gjennom behandlingen av planer etter plan- og bygningsloven. En innskrenkning av innsigelsesadgangen vil medføre dårligere samordning, da sakene i så fall må behandles etter de enkelte særlover i tillegg til plan- og bygningsloven. Miljøverndepartementet er imidlertid innstilt på å utrede nærmere praktiseringen og konsekvensene av innsigelsesordningen, og om den fungerer etter hensikten.

Forslag nr. 3:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om videreføring av byggekostnadsprogrammet gjennom etablering av et permanent senter for FoU for bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen.»

Kommunalministerens vurdering:

Byggekostnadsprogrammet utarbeidet gjennom de fem år programmet eksisterte (2005–2010) 39 prosjektrapporter som alle fortsatt er åpent tilgjengelige på programmets nettsider. Rapportene ga mye informasjon og kunnskaper om utviklingen i byggenæringen og om utfordringer i byggevirksomheten. Programmet utviklet en kunnskapsbase som nå utgjør en plattform for næringens egenutvikling og som også har vært viktige innspill i Kommunal- og regionaldepartementets arbeid med utvikling av bygningspolitikken. Senere i år legger departementet fram en melding til Stortinget om bygningspolitikken og resultatene og anbefalingene fra Byggekostnadsprogrammet utgjør et viktig grunnlag for denne meldingen.

Byggekostnadsprogrammet hadde som uttalt ambisjon å gi hele byggenæringen et kompetansemessig løft. Da departementet startet opp arbeidet med stortingsmeldingen om bygningspolitikken ba vi om innspill til hva meldingen burde ta opp. Behovet for økt kompetanse i næringen som forutsetning for bedre kvalitet og økt produktivitet ble framhevet som sen-

tralt tema fra alle deler av næringen. Kompetanse og utvikling i byggsektoren er derfor et sentralt tema i kommende stortingsmelding.

Departementet er enig i at et kompetanseløft for hele byggenæringen må være et prioritert satsningsområde framover. I utgangspunktet har vi høy kompetanse i flere miljøer innenfor næringen i Norge. Mange virksomheter i næringen leverer høy kvalitet. Utfordringen er å få tatt i bruk denne kompetansen i alle deler av næringen. Byggenæringen består av om lag 70 000 bedrifter med rundt 300 000 tilsatte fra en lang rekke profesjoner og yrkesgrupper. Å få løftet hele næringen kompetansemessig er derfor en utfordrende oppgave som ikke vil være gjennomført med kortsiktige tiltak. Kunnskapsløftet må ha et langsiktig perspektiv og gis en varig virkning slik at byggenæringen står bedre rustet til å møte morgendagens krav til kvalitet. I dette arbeidet vil næringen selv ha en sentral rolle. Men fordi staten definerer rammebetingelser for næringens virksomhet, også i forhold til kompetansebygging, må kunnskapsløftet skje i et samspill.

I stortingsmeldinga om bygningspolitikken kommer regjeringen derfor til å foreslå at det etableres et «Bygg21» som skal være en samarbeidsarena mellom byggenæringen og myndighetene for å kunne gjennomføre det kunnskapsløftet som næringen uttrykker behov for og som regjeringen stiller seg bak. Byggrelatert FoU vil være en naturlig del av dette, men også formidling og kompetansebygging mer generelt vil være viktige tema. Det er behov for å se disse forholdene i sammenheng. Forslaget om et permanent FoU-senter for BAE-næringen vil bli vurdert på denne bakgrunn i dialog med næringen.

Forslag nr. 4:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å oppheve forbudet mot lavinnskuddsborettslag.»

Kommunalministerens vurdering:

I teksten heter det: *«Forslagstillerne mener at lavinnskuddsboliger kan være et alternativ i et marked hvor egenkapitalkravet er høyt og mulighetene til å få lån for noen kan være vanskelig.»*

1. januar 2011 ble det innført en maksimalgrense på inntil 75 % fellesgjeld i nye borettslag. Låneopp- tak som overstiger denne grensen er ugyldig for den overskytende delen.

Forbudet kom inn på bakgrunn mye negativ om- tale av såkalte lavinnskuddsborettslag. Særlig fokus har det vært på enkeltprosjekter hvor unge har latt seg lokke til å kjøpe boliger til en tilsynelatende lav pris. Ansvar for fellesgjeld og muligheter for økt felleskostnader ble ofte underkommunisert.

Det er særlig to hensyn som tilsier at forbudet bør opprettholdes; hensynet til kjøper selv og hensynet til de øvrige andelseierne i borettslaget.

For det første vil en maksimalgrense legge til rette for at kjøpere av borettslagsboliger blir kredittvur- dert. Dette er viktig fordi kredittvurderingen kan føre til at boligkjøperen frarådes å ta opp lån i de tilfellene kjøper har for svak økonomi til å håndtere de samle- de boutgiftene.

For det andre vil en slik maksimalgrense minske risikoen for at de øvrige andelseierne må betale nabo- ens felleskostnader. Dette fordi maksimalgrensen hindrer at personer som ikke har økonomisk evne til å betale låneforpliktelsene sine, blir eiere av en slik bolig.

Regjeringen kan se at lavinnskuddsmodellen med gunstig fellesfinansiering vil kunne bidra til å hjelpe unge, førstegangsetablerere og andre personer inn på boligmarkedet. Imidlertid må det vektlegges at lavinnskuddsborettslag kan villede kjøpere og være uheldig ved at de ikke forstår konsekvensene av hva de har kjøpt. Det kan også medføre at kjøperne heller ikke har økonomi til å betale sin del av felles- kostnadene. Regjeringen mener det vil være uheldig dersom personer som muligens ikke vil klare sine økonomiske forpliktelser, hjelpes inn på boligmarke- det. En begrensning i størrelsen på fellesgjelden innebærer at kjøper må finansiere deler av kjøpesum- men for boligen. Dette hindrer at det er mulig å kjøpe borettslagsbolig uten vesentlig annen betaling enn å overta ansvar for fellesgjeld. Det må også vektlegges at det var bred enighet fra sentrale aktører blant annet NBBL om innføring av en maksimalgrense.

Forslag nr. 5:

«Stortinget ber regjeringen legge frem en sak om etablering av et avtaleverk mellom kommune og stat for samarbeid om infrastrukturbygging etter Nasjonal transportplan.»

Dette forslaget ligger under Samferdselsministe- rens fagansvar. Jeg har derfor forelagt forslaget for henne. Samferdselsministerens har kommet med føl- gende vurdering:

I teksten heter det at *«Forslagsstillerne mener at det derfor bør utarbeides et avtaleregelverk for hvor- dan stat og kommune kan samarbeide om utbygging og infrastruktur etter Nasjonal transportplan. Kom- munene må kunne få en garanti/avtale som gjør at de kan løfte saker opp på et høyere nivå allerede i start- fasen av en lokal prosess. En forpliktende avtale med staten må gi kommunene en garanti for at ikke sta- tens system kan forsinke og hale ut lokale utbyg- gingsprosesser.»*

Gjennom det omfattende arbeidet med en felles langtidspan for transportsektoren (Nasjonal trans-

portplan/NTP) er det etablert gode rutiner for dialog og samarbeid mellom ulike offentlige aktører, organisasjoner og private interesser. Forut for prioritering av tiltakene som inngår i planens første fireårsperiode er det gjennomført planlegging etter plan- og bygningsloven. Tiltakene som er aktuelle å prioritere i første fireårsperiode i NTP må inngå i godkjent kommune(del)plan, eller eventuelt i statlig reguleringsplan.

I planarbeidet legges det vekt på å utvikle samarbeid mellom aktørene og høring av berørte parter. Det er i slike prosesser at ulike interesser kartlegges og det tilstrebes å finne gode løsninger for fellesskapet som balanserer ulike hensyn – og som synliggjør hva det legges vekt på ved innretning og prioritering av innsatsen. Intensjonen med å etablere slike samarbeidsarenaer er blant annet at det vil medføre at videre oppfølging av planarbeidet og utvikling av infrastrukturen i større grad er i tråd med forutsetningene for prioriteringen.

Slik vil det være en felles interesse med et nært samarbeid mellom berørte aktører for å bygge opp rundt de tiltakene som prioriteres i Nasjonal transportplan. Videre vil disse ha en egeninteresse i å følge opp dette for å få best mulig effekt av innsatsen og tiltaksporteføljen. De statlige prioriteringene vil være et incitament for lokal oppfølging. På den annen side vil trygghet om lokal oppfølging og etablering av felles målsettinger kunne bidra til at tiltakene i større grad prioriteres når en slik forvissing er tilstede. Et godt plansamarbeid vil også kunne redusere mulige kilder til og omfanget av konflikter knyttet til tiltak (eller innretning av tiltak). Både stat, fylke og kommune bør kunne se nytten av å samarbeide om felles innsats knyttet til infrastrukturutviklingen.

I «Nasjonale forventninger til regional og lokal planlegging» skal staten hvert fjerde år gjøre rede for hvilke prosesser og tiltak som vil få betydning for lokale og regionale myndigheter i neste fireårsperiode. Dette er et initiativ for blant annet å skape mer forutsigbarhet mellom aktørene.

Det er nødvendig med tiltak som kan korte ned planleggingstiden for store samferdselsprosjekter. Etter å ha gjennomført en idédugnad i november 2011 satte Samferdselsdepartementet ned en arbeidsgruppe som skulle utarbeide forslag til effektivisering av planprosessene.

Samferdselsministeren fikk overrakt rapporten om effektivisering av planprosessene i store samferdselsprosjekter fra den hurtigarbeidende gruppen 18. april 2012. Gruppen kom med en rekke forslag til effektivisering, både på kort og lang sikt. Rapporten omhandler både planlegging etter plan- og bygningsloven og ordningen med kvalitetssikring av store prosjekter, KVU/KS1. Noen av forslagene går på en-

dret praktisering, andre krever lovendring. Det pågår arbeid med hvordan forslagene skal følges opp. Plan- og bygningsloven er Miljøverndepartementets ansvarsområde, mens ordningen med kvalitetssikring administreres av Finansdepartementet.

Samferdselsministeren vil trekke fram tre forslag som hun prioriterer å følge opp:

- Tidsfrister
- Samordning av statlige interesser i tidlig fase
- Parallele planprosesser

Det bør vurderes å innføre forpliktende mål for samlet tidsbruk, alternativt for enkeltfaser. Et alternativ med gjensidig forpliktende avtale mellom stat og kommune om tidsplan bør også kunne vurderes.

Det er viktig at staten involverer seg tidlig i planprosessen, samordner sine interesser og gir tydelige signaler. Bestemmelsen i plan- og bygningsloven om avskjæring av innsigelsesretten må følges aktivt opp. Det bør videre vurderes å innføre tiltak for å korte ned saksbehandlingstiden i innsigelsessaker.

Det kan også være tidsbesparende å gjennomføre parallelle planprosesser.

Det er kommunen som er planmyndighet etter plan- og bygningsloven, og forslagene til effektivisering må ikke gå på bekostning av de demokratiske prosessene som plan- og bygningsloven krever.

Det er i dag en rekke eksempler på ulike typer avtaler og samarbeidsformer mellom aktører knyttet til infrastrukturutvikling både i byområder og i regioner, spesielt i forbindelse med store samferdselsprosjekter. I mange tilfeller har man kommet fram til gode løsninger som følge av utvikling av felles målsettinger og knyttet forventninger til oppfølging. Disse samarbeidsformene er ikke juridisk bindende. Det er et poeng at arbeidet må baseres på at aktørene deltar frivillig – og at de ser nytte av å delta i samarbeidet.

I den kommende transportplanen arbeides det med å videreutvikle et system for slike avtaler. Ved eventuell etablering av et avtaleverk vil det være fornuftig at dette er basert på felles interesse og forståelse for samfunnsbehov. Det synes nå ikke hensiktsmessig å etablere et «obligatorisk system» for avtaler som en oppfølging av NTP. Eventuelle avtaler bør utformes slik at det passer inn i den lokale sammenhengen og med de samfunnsstrukturer som er tilstede i det enkelte område.

Forslag nr. 6:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om etablering av en ordning der de som bygger arbeidsbygg utelukkende forholder seg til kommunen.»

Kommunalministerens vurdering:

I teksten er dette utdypet slik: *«At kommunene har ansvaret for å koordinere med arbeidstilsynet og håndtere spørsmål knyttet til arbeidsmiljøloven.»*

Samordningen mellom byggesaksbehandlingen i Arbeidstilsynet og byggesaksbehandlingen hos kommunale bygningsmyndigheter er et særskilt spørsmål som ble tatt opp av Stortinget i forbindelse med behandlingen av ny plan- og bygningslov (Innst. O. nr. 50 2008–2009). Forutsetningen for samordningen har vært at den skal være ressursbesparende og forenkende. Innspill fra bransjen og aktørene går likevel ut på at byggesaksbehandlingen i Arbeidstilsynet ikke blir sett på som unødvendig, fordyrende eller forsinkende. Tvert om er det kommet innspill om at denne saksbehandlingen er til hjelp, og at sakene blir behandlet raskt ettersom de kommer inn. Det er derfor mye som taler for at samordningen blir avgrenset til de bygningstekniske kravene, slik at disse blir samlet i plan- og bygningslovgivningen. Mens det kan være mindre tjenelig at kommunene overtar saksbehandlingen etter arbeidsmiljølovgivningen i byggesøknader.

Regjeringen vil komme tilbake til problemstillingen i stortingsmeldingen om bygningspolitikk, som blir lagt frem før sommeren. Der vil det også bli om-talt mer generelt om forholdet mellom plan- og bygningslova og annet regelverk, og mellom de kommunale bygningsmyndighetene og andre statlige og kommunale organ. Kommunal- og regionaldepartementet har i forbindelse med stortingsmeldingen startet et arbeid for å se på mulighetene for bedre koordinering.

Forslag nr. 7:

«Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å gi kommunene anledning til å innvilge ansvarlig sø-

ker midlertidig brukstillatelse og opprettholde en ukes frist for kommunene til å gi ferdigattest.»

Kommunalministerens vurdering:

Spørsmålet ble diskutert da forslaget til ny plan- og bygningslov ble lagt frem for Stortinget, se Innst. O. nr. 50 (2008–2009) s. 11-12, og ble avvist av flertallet. Grunnlaget for lovendringen var at mange bygg manglet ferdigattest, ved at de bare hadde midlertidig brukstillatelse, eller ikke noe i det hele tatt. Det ble da vedtatt at krav om ferdigattest skulle være en obligatorisk hovedregel, mens midlertidig brukstillatelse skulle være unntak. At både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest skal utstedes av kommunen, har sammenheng med at kommunen må se til at grunnleggende krav til helse, miljø og sikkerhet er oppfylt, og kommunen må ha mulighet til å foreta tilsyn. At fristen er satt til tre uker i begge tilfelle, henger sammen med at kommunen skal ha tilstrekkelig tid til å vurdere om kravene er oppfylt, og til å foreta tilsyn.

Fristene er maksimumsfrister. Mange kommuner har en fleksibel praksis, som legger opp til at det blir søkt om brukstillatelse eller ferdigattest før alt er klart, og så avtales et tidspunkt for ferdigstilling og eventuelt tilsyn, og utstedelse av ferdigattesten. Den tiden kommunene bruker, blir i stor grad innarbeidet i de privatrettslige kontraktene. Det er ikke kommet innspill på om at dette er et stort problem, det viktigste er at etterspørselen etter ferdigattesten har økt.

I stortingsmelding om bygningspolitikk blir det skissert mulige forenklingstiltak i regelverket. Meldinga må følges opp med et lovarbeid, og i dette lovarbeidet vil vi også se om det er behov for andre forenklingstiltak. Dersom det viser seg å være et behov, vil det være mulig å vurdere frister og forholdet mellom midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på nytt.