



Innst. 270 L

(2013–2014)

Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Prop. 99 L (2013–2014)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om endringer i plan- og bygningsloven (forenklinger i byggesaksdelen og oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak) m.m.

Innhold

		Side			Side
1.	Innledning	7	5.1.4.3	Oppheving av krav til vurdering av behov for nytt nabovarsel	21
1.1	Sammendrag	7	5.1.4.4	Nabomerknaders betydning for saksbehandlingsfristen	21
1.1.1	Innledning og bakgrunn	7	5.1.4.5	Varslingens form	22
1.1.2	Økt bruk av IKT i byggesaksprosessene	8	5.1.5	Økonomiske og administrative konsekvenser	22
1.2	Komiteens generelle merknader	9	5.2	Komiteens merknader	22
2.	Ny redigering av plan- og bygningsloven kapittel 20	10	6.	Tidsfrister i byggesaker	23
2.1	Sammendrag	10	6.1	Sammendrag	23
2.2	Komiteens merknader	10	6.1.1	Tidsfrist for behandling av byggesaker som krever dispensasjon fra plan	23
3.	Færre søknadspliktige tiltak	11	6.1.1.1	Bakgrunn	23
3.1	Sammendrag	11	6.1.1.2	Departementets vurderinger	23
3.1.1	Bakgrunn	11	6.1.1.2.1	Byggesaker der det er søkt om dispensasjon fra plan og planbestemmelser	23
3.1.2	Gjeldende rett	11	6.1.1.2.2	Dispensasjonssøknader utenfor byggesak	24
3.1.3	Høringsforslaget	11	6.1.1.3	Administrative og økonomiske konsekvenser	24
3.1.4	Departementets vurderinger	12	6.1.2	Tidsfrister med særskilt virkning ..	24
3.1.4.1	Utvidelse av unntak som alternativ til registrering	12	6.1.2.1	Bakgrunn	24
3.1.4.2	Konsekvenser av forslaget	13	6.1.2.2	Gjeldende rett	24
3.2	Komiteens merknader	14	6.1.2.3	Høringsforslaget	25
4.	Prosess og dokumentasjon	16	6.1.2.4	Hovedpunkter i høringsinstansenes syn	25
4.1	Sammendrag	16	6.1.2.5	Departementets vurderinger	25
4.1.1	Bakgrunn	16	6.1.2.5.1	Innledning	25
4.1.2	Gjeldende rett	16	6.1.2.5.2	Vurdering av forslaget for tiltak etter nåværende plan- og bygningslov § 20-1	25
4.1.3	Departementets vurderinger	17	6.1.2.5.3	Vurdering av forslaget for tiltak etter nåværende plan- og bygningslov § 20-2	26
4.2	Komiteens merknader	17	6.1.2.6	Administrative og økonomiske konsekvenser	26
5.	Nabovarsling i byggesak	17	6.1.3	Rettsvirkning ved overskridelse av saksbehandlingsfristen for søknad om igangsetting av tiltak	26
5.1	Sammendrag	17	6.1.3.1	Bakgrunn	26
5.1.1	Bakgrunn	17	6.1.3.2	Gjeldende rett	26
5.1.2	Gjeldende rett	18	6.1.3.3	Høringsforslaget	26
5.1.3	Høringsforslaget	18	6.1.3.4	Departementets vurdering	27
5.1.3.1	Unntak fra krav om nabovarsel ved tiltak som er detaljregulert i plan	18	6.1.3.4.1	Saksbehandlingsfrist – rettsvirkning	27
5.1.3.2	Krav til og unntak fra nabovarsling etter plan- og bygningsloven § 21-3	18	6.1.3.4.2	Klage – igangsettingstillatelse	27
5.1.3.3	Oppheving av krav til vurdering av behov for nytt nabovarsel	19	6.1.3.4.3	Forenklet saksbehandlingsprosess	27
5.1.3.4	Nabomerknaders betydning for saksbehandlingsfrist	19			
5.1.3.5	Varslingens form	19			
5.1.4	Departementets vurderinger	19			
5.1.4.1	Unntak fra krav om nabovarsel ved tiltak som er detaljregulert i plan ...	19			
5.1.4.2	Krav til og unntak fra nabovarsling etter plan- og bygningsloven § 21-3	21			

	Side		Side		
6.1.3.5	Administrative og økonomiske konsekvenser	28	9.1.2.4	Administrative og økonomiske konsekvenser	34
6.2	Komiteens merknader	28	9.2	Komiteens merknader	34
7.	Avgrensning av klage	28	10.	Oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak	35
7.1	Sammendrag	28	10.1	Sammendrag	35
7.1.1	Bakgrunn	28	10.1.1	Bakgrunn og gjeldende rett	35
7.1.2	Gjeldende rett	28	10.1.1.1	Utgangspunkt og gjeldende rett	35
7.1.2.1	Utgangspunkt	28	10.1.1.2	Bakgrunn for lovforslaget – EFTAs overvåkingsorgans (ESA) sak mot Norge	35
7.1.2.2	Forholdet til forvaltningsloven	28	10.1.1.3	Rettsstilstanden i andre land	36
7.1.3	Departementets vurderinger	28	10.1.2	Departementets vurderinger	36
7.1.4	Administrative og økonomiske konsekvenser	29	10.1.2.1	Utgangspunkter for lovforslaget ...	36
7.2	Komiteens merknader	29	10.1.2.2	Ansvarsrettssystemet	36
8.	Ferdigattest for eksisterende bygg	29	10.1.2.2.1	Videreføring av ansvarsretts-systemet	36
8.1	Sammendrag	29	10.1.2.2.2	Erklæring av ansvar	36
8.1.1	Bakgrunn	29	10.1.2.3	Kvalifikasjonskrav	37
8.1.2	Gjeldende rett	29	10.1.2.3.1	Utgangspunkter for krav til kvalifikasjoner	37
8.1.3	Departementets vurderinger	30	10.1.2.3.2	Kvalifikasjonskrav til foretak	38
8.1.3.1	Nærmere om § 21-10 Sluttkontroll og ferdigattest	30	10.1.2.4	Kvalifikasjonskrav og dokumentasjonskrav for midlertidige tjenesteytere	39
8.1.3.1.1	Tiltak før 1. januar 1998	30	10.1.2.5	Innføring av lovregulert yrke	39
8.1.3.1.2	Tiltak etter 1. januar 1998	30	10.1.2.6	Statlige godkjenningsordninger og registre	40
8.1.4	Administrative og økonomiske konsekvenser	30	10.1.2.6.1	Generelle merknader	40
8.2	Komiteens merknader	31	10.1.2.6.2	Sentral godkjenning av foretak. Registrering av ansvarlige foretak	40
9.	Skjermingsverdige bygg	31	10.1.2.6.3	Overtredelsesgebyr ved brudd på reglene for sentral godkjenning	41
9.1	Sammendrag	31	10.1.2.6.4	Register over ansvarlige foretak ...	41
9.1.1	Unntak for krav i loven for Forsvaret	31	10.1.2.7	Tilsyn med foretak og tiltak	41
9.1.1.1	Bakgrunn	31	10.1.2.8	Oppheving av krav om sentral godkjenning for ansvarlig kontrollerende	42
9.1.1.2	Gjeldende rett	31	10.1.3	Administrative og økonomiske konsekvenser	42
9.1.1.3	Høringsforslaget	31	10.2	Komiteens merknader	43
9.1.1.4	Departementets vurderinger	31	11.	Tilsyn med byggevaremarkedet	44
9.1.1.5	Administrative og økonomiske konsekvenser	32	11.1	Sammendrag	44
9.1.2	Unntak fra krav i loven for visse tiltak som omfattes av sikkerhetsloven	32	11.2	Komiteens merknader	44
9.1.2.1	Bakgrunn	32	12.	Overtredelsesgebyr ilagt av kommunen	44
9.1.2.2	Departementets vurderinger	32	12.1	Sammendrag	44
9.1.2.3	Nærmere om plan- og bygningsloven § 20-8	33	12.2	Komiteens merknader	45
9.1.2.3.1	Unntaket fra plan- og bygningslovens byggesaksbestemmelser	33	13.	Krav til søknad om utleie i del av eksisterende bolig	45
9.1.2.3.2	Unntak fra plandelens bestemmelser	33	13.1	Sammendrag	45
9.1.2.3.3	Informasjon til kommunen og naboer	34	13.1.1	Bakgrunn og gjeldende rett	45
9.1.2.3.4	Unntak fra klageadgang og mulighet for midlertidig forføyning	34			

	Side		Side		
13.1.2	Departementets vurderinger	45	14.1.3.2	Gjeldende rett	49
13.1.3	Administrative og økonomiske konsekvenser	46	14.1.3.3	Høringsforslaget	50
13.2	Komiteens merknader	46	14.1.3.4	Hovedpunkter i høringsinstansenes syn	50
14.	Andre endringer	46	14.1.3.5	Departementets vurderinger	50
14.1	Sammendrag	46	14.1.3.5.1	Registreringstiltakene 5	0
14.1.1	Privatrettslige forhold	46	14.1.3.5.2	Forholdet mellom vegloven og plan- og bygningsloven	50
14.1.1.1	Bakgrunn	46	14.1.3.5.3	Rettinger og presiseringer i § 29-4	50
14.1.1.2	Gjeldende rett	46	14.1.3.5.4	Myndighet til å gi forskrifter	51
14.1.1.2.1	Utgangspunkt	46	14.1.3.6	Administrative og økonomiske konsekvenser	51
14.1.1.2.2	Vilkåret for å kunne avvise	47	14.1.4	Når et lovlig tiltak skaper ulovlige forhold andre steder	51
14.1.1.2.3	Klarhetskriteriet ved bygging på annen manns eiendom	47	14.1.4.1	Bakgrunn. Behov for endringer	51
14.1.1.2.4	Bygging på sameie-, borettslags- og eierseksjonstomt	47	14.1.4.2	Departementets vurderinger	51
14.1.1.3	Høringsforslaget	47	14.1.4.2.1	Nærmere om bestemmelsen	51
14.1.1.4	Departementets vurderinger	48	14.1.4.2.2	Begrensninger i avslagshjemmelen	51
14.1.1.5	Administrative og økonomiske konsekvenser	48	14.1.4.3	Administrative og økonomiske konsekvenser	52
14.1.2	Ansvar for oppfyllelse av tekniske krav	48	14.2	Komiteens merknader	52
14.1.2.1	Bakgrunn	48	14.2.1	Privatrettslige forhold	52
14.1.2.2	Departementets vurderinger	49	14.2.2	Ansvar for oppfyllelse av tekniske krav	52
14.1.2.2.1	Nærmere om plan- og bygnings- loven § 21-4	49	14.2.3	Plassering av byggverk	52
14.1.2.2.2	Grensen mellom saksbehandling og tilsyn	49	14.2.4	Når et lovlig tiltak skaper ulovlige forhold andre steder	52
14.1.2.3	Administrative og økonomiske konsekvenser	49	15.	Forslag fra mindretall	53
14.1.3	Plassering av byggverk.....	49	16.	Komiteens tilråding	53
14.1.3.1	Bakgrunn	49			



Innst. 270 L

(2013–2014)

Innstilling til Stortinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Prop. 99 L (2013–2014)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om endringer i plan- og bygningsloven (forenklinger i byggesaksdelen og oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak) m.m.

Til Stortinget

1. Innledning

1.1 Sammendrag

1.1.1 Innledning og bakgrunn

Kommunal- og moderniseringsdepartementet legger i proposisjonen frem forslag til endringer i plan- og bygningsloven (LOV-2008-06-27-71).

Proposisjonen bygger på høringsnotat utarbeidet av departementet og høringsuttalelsene til dette. Høringen pågikk i perioden 28. juni 2013 til 25. oktober 2013. Se proposisjonen for oversikt over høringsinstanser og for en nærmere beskrivelse av uttalelsene til de enkelte forslagene.

Det går frem av proposisjonen at regjeringen vil gjøre det enklere og billigere å bygge boliger, blant annet ved å sikre raskere saksbehandling av byggesaker og forenkle plan- og bygningsloven. Raskere saksbehandling i balanse med rettsikkerhet og god kvalitet i det ferdige produkt er et siktemål for regelverket.

Plan- og bygningsloven representerer et meget omfattende regelverk for blant annet å styre arealbruk og det bygde miljø i Norge. Ny plan- og bygningslov (byggesaksdelen) trådte i kraft 1. juli 2010. Det fremgår av proposisjonen at det således ikke er departementets ambisjon å foreta noen fullstendig gjennomgang av lovens system for saksbehandling, ansvar, kontroll og tilsyn ved denne revisjonen.

Det går frem av proposisjonen at intensjonen med endringsforslagene er å effektivisere byggesaksprosessene. Målet er rask og effektiv saksbehandling og god forutsigbarhet for alle involverte. Et mål med forslagene er å fremme byggesaksdelen av plan- og bygningsloven som en «ja-lov», det vil si at tiltakshavere skal ha rett til å gjennomføre tiltak som ikke er i strid med lov, forskrift eller plan. Dette er en prinsipiell grunntanke for denne delen av loven, men som ofte settes til side i den praktiske saksbehandlingen hvor tiltakshavere opplever uforutsigbare og skiftende krav til både ansvar og dokumentasjon, ikke bare mellom kommuner, men også mellom saksbehandlere i samme kommune. Departementet ønsker gjennom forslagene å redusere rommet for tilfeldig lokalt skjønn i byggesaksprosessen, blant annet gjennom å tydeliggjøre ansvaret til den enkelte.

Eksempler på forenklinger som fremmes i proposisjonen er fritak for søknadsplikt for mindre frittliggende bygg som er i overensstemmelse med plan og regelverk for øvrig. Forslagene omfatter også forenklinger i reglene om nabovarsling og klage, noen flere tidsfristregler, med mer.

Det er etter departementets oppfatning rom for i forskrift å forenkle søknadssystemet og saksbehandlingen for en del tiltak med utgangspunkt i saksbehandlingsskategoriene i loven.

En bakgrunn for noen av de endringer som foreslås er at EFTAs overvåkingsorgan (ESA) har åpnet en sak mot Norge, der de mener at lovens krav om godkjenning av foretak er i strid med tjenestedirektivet. På denne bakgrunn foreslås opphevelse av kravet om lokal godkjenning av foretak.

Når krav om lokal godkjenning fjernes, forsvinner en mulighet for å fange opp foretak som ikke er kvalifisert, eller som på annen måte er useriøse. I proposisjonen foreslår departementet derfor andre virkemidler for å møte denne utfordringen.

Det pekes i proposisjonen på at sentral godkjenning fortsatt må spille en viktig rolle, både som et hjelpemiddel for å gi seriøse foretak et konkurransefortrinn, og som et virkemiddel for å lette kommunens tilsynsvirksomhet.

Når godkjenning faller bort, vil det bli vanskeligere å fange opp useriøse foretak, og byggenæringen har etterlyst bedre virkemidler. I proposisjonen foreslår departementet derfor at det legges til rette for at departementet eller den det bemyndiger kan føre tilsyn med foretak i byggesaker også der foretaket ikke er sentralt godkjent. Det foreslås også en hjemmel for å opprette et register over foretak som har hatt ansvarsrett, for å hjelpe kommunene i deres tilsyn med foretakene.

Det går frem av proposisjonen at departementet imidlertid er klar over at disse tiltakene, som i første rekke fanger opp større arbeider, ikke nødvendigvis er nok til å ta tak i problemene næringen opplever.

Det vises i proposisjonen til at departementet vil invitere byggenæringen og andre berørte til en dialog om tiltak som kan være effektive for å sikre kvaliteten i byggverk og stanse useriøse foretak.

Departementet vil i løpet av våren foreta en gjennomgang av tilgjengelighetskrav for boliger i byggeteknisk forskrift.

Departementet fremmer i vår også forslag om forenklinger i planprosessen.

Det fremgår også av proposisjonen at departementet har satt i gang arbeid med sikte på å komme tilbake med forslag til mer strukturelle tiltak for effektiv tilrettelegging for utbygging. Departementet vil i denne sammenheng blant annet vurdere:

- Bedre sammenheng mellom planprosess og byggesak for å få disse til å virke mer effektivt sammen for å korte ned den samlede tidsbruken.
- Bedre samordning mellom tilgrensende regelverk.
- Bedre samhandling mellom kommunene og sektormyndighetene.
- Redusere antallet innsigelser og øke det lokale selvstyret.
- Tydeliggjøring av de ulike parters roller og ansvar i byggesaken.
- Økt digital samhandling i byggesaksprosessene.

1.1.2 Økt bruk av IKT i byggesaksprosessene

Det fremgår av proposisjonen at departementet, parallelt med regelverksforenklinger, legger stor vekt på IKT-utvikling og digitalisering. Effektiviseringsgevinster vil i like stor eller større grad kunne hentes ut ved tilrettelegging for økt bruk av IKT og kompetansehevende tiltak gjennom veiledning og samar-

beid med næringen, kommunene, fylkene og andre berørte.

For å hente ut effektiviseringsgevinster og samtidig opprettholde høy kvalitet i byggetiltakene, viser departementet i proposisjonen til at det er avgjørende at regelverk og administrative prosesser legger til rette for økt digital samhandling i plan- og byggesaksprosesser.

Det pekes i proposisjonen på at målet er å kunne gi innbyggere og næringsliv tilbud om gode selvbetjeningsløsninger. Utvikling av digitale verktøy vil gjøre det enklere å følge regelverket, og slik at søknadsprosessen og saksbehandlingen blir mer effektiv for både kommunene, innbyggerne og næringsliv.

Det fremgår av proposisjonen at det er et mål å legge til rette for mer automatisert saksbehandling og vedtak både i enkle og i mer komplekse byggesaker. Det er et mål at den som bygger får støtte og hjelp fra selvbetjeningsløsninger til å gjøre valg i samsvar med regelverket, og dermed sikre riktig kvalitet på det som bygges.

Det pekes i proposisjonen på at et regelverk som legger til rette for å utvikle gode selvbetjeningsløsninger og digitale verktøy vil være en viktig forutsetning for å oppnå effektiviseringsgevinster for aktørene i byggenæringen. Dette vil kreve en tilpasning og utvikling av deler av regelverket som i dag er uklart eller skjønnsbasert. Forskrifter må i større grad utformes som konkrete krav, for eksempel klare avgrensninger på høyde, avstand og plassering.

Utvikling av IKT-verktøy og regler er ikke tilstrekkelig for å nå målsettingene om en helautomatisert byggesaksprosess. Det vil også kunne være behov for oppdaterte digitale kart- og planverk med høy kvalitet.

Departementet er allerede i gang med å utvikle en strategi med sikte på å etablere ByggNett. ByggNett er ment å være en felles samhandlingsplattform for bygging og byggesaker som skal være åpen for alle, både praktiske brukere og tilbydere av ulike systemer. Direktoratet for byggkvalitet er gitt ansvaret for å utvikle strategien, i løpet av 2014. Direktoratet har lenge arbeidet med videreutvikling av dagens løsning, ByggSøk, som er det nasjonale systemet for elektronisk søknad i plan- og byggesaker, utviklet og driftet av direktoratet.

Innenfor rammene av ByggNett foregår det et samarbeid mellom direktoratet og KS om en pilot (ByggLett) for mer helhetlig elektronisk behandling av enkle saker. Arbeidet vil legge grunnlag for at systemer for full elektronisk saksbehandling kan prøves ut i kommuner i 2015.

I proposisjonens kapittel 1.3 gis et sammendrag av forslagene og i kapittel 15 er det merknader til de enkelte bestemmelsene.

1.2 Komiteens generelle merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Jan Bøhler, Stine Renate Håheim, Stein Erik Lauvås, Helga Pedersen, og Tone-Helen Toften, fra Høyre, Frank J. Jenssen, Mudassar Kapur, Bjørn Lødemel og Ingjerd Schou, fra Fremskrittspartiet, Mazyar Keshvari og lederen Helge André Njåstad, fra Kristelig Folkeparti, Geir S. Toskedal, fra Senterpartiet, Heidi Greni, fra Venstre, André N. Skjelstad, og fra Sosialistisk Venstreparti, Karin Andersen, viser til Prop. 99 L (2013–2014) Endringer i plan- og bygningsloven (forenklinger i byggesaksdelen og oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak).

Komiteen viser til at det over tid har vært behov for forenklinger og oppmykninger i plan- og bygningsloven.

Lovforslaget ble sendt på høring av regjeringen Stoltenberg II. Høringen har resultert i 121 uttalelser fra både næring og offentlige instanser og har gitt et godt grunnlag for det endelige resultat.

Komiteen viser videre til komiteens høring i saken 22. mai 2014, der følgende organisasjoner møtte: Arkitektbedriftene i Norge, Norsk Vann, Norske Boligbyggelags Landsorganisasjon, Boligproducentenes forening samt NITO.

Komiteen er positiv til at det nå tas nye grep som vil gjøre det både enklere og rimeligere å bygge nye boliger og utføre mindre tiltak på egen eiendom.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti, viser til at det gjennom mange år har blitt bygget for få boliger i Norge. Det har gjort det vanskelig å komme inn på boligmarkedet for dem som i dag står utenfor. Befolkningsveksten i landet er formidabel. Det er ikke en overdrivelse å anta at det vil måtte bygges like mange boliger de neste 20–30 årene som de siste 100 år. De siste årene har det likevel blitt bygget 10 000 færre boliger per år enn det som trengs for å møte befolkningsveksten.

Flertallet mener at offentlige reguleringer ikke skal forsinke eller fordyre boligbygging. Det må sikres raskere saksbehandling av byggesaker, og en forenkling av plan- og bygningsloven er etterlyst av både offentligheten, næringen og kommunene.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti viser til at både lokalpolitikere og utbyggere mener at de tekniske byggeforskriftene må, i samarbeid med byggebransjen, forenkles.

Disse medlemmer mener at god boligpolitikk først og fremst handler om å legge til rette for raskere boligbygging, enklere søknadsprosesser og færre krav, detaljer og innsigelser. Det handler om å vise tillitt til den enkelte borger, byggenæringen og ikke minst å forsterke det lokale selvstyret.

Disse medlemmer er enige i både problembeskrivelsene og løsningene som presenteres gjennom proposisjonen. Disse medlemmer slutter seg til proposisjonens innhold.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti er positive til tiltak som kan bidra til å gjøre byggesaksbehandlingen mer forutsigbar og effektiv. Forslagene har utgangspunkt i Meld. St. 28 (2011–2012) Gode bygg for eit betre samfunn, som ble fremlagt av regjeringen Stoltenberg II. Behovet for effektivisering og forenkling av plan- og byggesaksprosessene ble også fremhevet i Meld. St. 17 (2012–2013) Bygginge – bu – leve – ein bustadspolitikk for den einaskilde, samfunnet og framtidige generasjonar. Disse medlemmer mener det er positivt at regjeringen Solberg viderefører dette forenklingsarbeidet, og i all hovedsak viderefører forslagene som ble sendt på høring av regjeringen Stoltenberg II.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti mener det er viktig å fremme byggesaksdelen av plan- og bygningsloven som en «jalous». Dette innebærer at tiltakshavere skal ha rett til å gjennomføre tiltak som ikke er i strid med lov, forskrift eller plan. Disse medlemmer vil påpeke at forenklinger ikke må gå på bekostning av viktige samfunnshensyn og hensynet til kvalitet. Disse medlemmer er bekymret for utviklingen i byggenæringen med økt sosial dumping, tap av kompetanse, rekrutteringsproblemer og kvalitetsutfordringer. Dette bidrar til utfordringer for de seriøse aktørene og for næringen som helhet.

Disse medlemmer mener det derfor er avgjørende med gode kompenserende tiltak dersom ordningen med lokal godkjenning avvikes.

Disse medlemmer har med interesse merket seg at Byggenæringens landsforening har nedsatt et ekspertutvalg som skal se på kvalifikasjoner i byggenæringen og foreslå tiltak som kan bidra til å redusere problemet med useriøse og dårlig kvalifiserte tiltak.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet viser til at utvalget skal levere sine forslag 1. september 2014. Disse medlemmer viser til at krav om lokal godkjenning av foretak oppheves og mener det er hensiktsmessig at eventuelle tiltak for å styrke kompetansen i nærin-

ga iverksettes samtidig som de foreslåtte endringene i loven.

Disse medlemmer mener man skal ta signalene fra en samlet byggenæring på alvor når de påpeker at det er vanskelig å forholde seg til nytt regelverk som blir vedtatt når det ikke er en dato for iverksetting. Næringen har utfordringer med produktivitet som forsterkes av stadige endringer i regelverket. Disse medlemmer mener derfor regjeringen bør sette en fast dato for fremtidige endringer i regelverket slik at endringene uavhengig av vedtakstidspunkt blir iverksatt hvert annet år.

Komiteens medlemmer fra Venstre og Sosialistisk Venstreparti viser til Prop. 99 L (2013–2014) om endringer i plan- og bygningsloven. Disse medlemmer viser til at intensjonen med endringsforslagene er «å fremheve byggesaksdelen av plan- og bygningsloven som en ja-lov», dvs. at tiltakshaver skal ha rett til å gjennomføre tiltak som ikke er i strid med lov, forskrift eller plan. Det presiseres at tiltakshaver sjøl må kunne stå ansvarlig for mindre tiltak på egen eiendom når de er i samsvar med regelverket at og hun/han derfor sjøl må skaffe seg oversikt over hvilke regler som gjelder for gjennomføring av tiltaket. Forslagene legger opp til et stort ansvar for tiltakshavere, og forutsetter at de kjenner til regelverk og reguleringsplaner på et detaljert nivå. Disse medlemmer vil også påpeke at komiteen burde hatt lengre tid på å foreta de nødvendige vurderinger og innhente uttalelser fra flere høringsinstanser når det gjelder så store endringer i plan- og bygningsloven. Disse medlemmer påpeker at det gikk få arbeidsdager fra saken kom til kommunal- og forvaltningskomiteen til høringen ble avholdt. Det kom 5 høringsinstanser på høringen. Disse medlemmer viser til høringen som ble holdt i komiteen 22. mai 2014, og at alle høringsinstanser var svært kritiske til flere av forslagene i proposisjonen. Disse medlemmer mener det er behov for visse forenklinger i byggesaker, og støtter en del av forslagene som er fremmet. Imidlertid vil flere av forslagene, etter disse medlemmers vurdering, bidra til mer uforutsigbarhet, flere ulovlige tiltak, lettere for useriøse aktører i bransjen og flere tvister som vil belaste rettsapparatet, i stedet for den ønskede effektiviseringen.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til sine merknader under de ulike forslagene.

IKT

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti støtter opp under arbeidet med økt

bruk av IKT i byggesaksprosessene, herunder arbeidet med å etablere ByggNett. Med gode selvbetjeningsløsninger vil det bli enklere å følge regelverket og innebærer en stor effektivisering for både kommunene og innbyggerne.

2. Ny redigering av plan- og bygningsloven kapittel 20

2.1 Sammendrag

Det vises i proposisjonen til at plan- og bygningsloven § 20-1 i dag er utformet på en måte som i enkelte tilfeller har gitt grunnlag for misforståelser.

Enkelte har pekt på at bestemmelsen får et sammensatt og motsetningsfylt innhold, ved at den på den ene siden omfatter hele virkeområdet og på den andre siden innsnevrer det.

For å skille klarere mellom virkeområdet for byggesaksdelen og de ulike sakskategoriene foreslo departementet å dele bestemmelsen i to. De høringsinstansene som uttalte seg, var positive til forslaget.

Departementet foreslår i proposisjonen å dele opp bestemmelsene i kapittel 20 på en annen måte enn forslaget i høringen. Formålet med endringsforslaget er å gi et ryddigere regelverk, der hver bestemmelse regulerer et enkelt forhold (virkeområde, søknadsplikt, med videre). Forslaget skal ikke endre innholdet i reglene. Ny plan- og bygningslov § 20-1 angir virkeområdet, mens ny § 20-2 angir søknadsplikten for tiltak. De foreslåtte bestemmelsene i §§ 20-3 og 20-4 regulerer om søknadspliktige tiltak krever ansvarlig foretak. Bestemmelsene i §§ 20-5 til 20-8 unntar tiltak fra søknadsplikt.

Departementet er enig i merknadene fra fylkesmannsembetene, og foreslår å endre tittelen i § 20-1 til «Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene». Departementet er også enig i at forbudsvirkningen i nåværende § 20-1 kan gjentas, og foreslår at det nå skal fremgå av ny § 20-2 første ledd.

At «midlertidige tiltak» i loven har sammenfallende formulering i to bestemmelser, men likevel forskjellig betydning, er tatt opp i flere sammenhenger. Departementet er enig i at det har vært behov for en presisering. Når strukturen i plan- og bygningsloven kapittel 20 foreslås endret, og det i ny § 20-4 presiseres at den bestemmelsen gjelder tiltak som skal stå mindre enn to år, antar departementet at det vil være tilstrekkelig.

2.2 Komiteens merknader

Komiteen mener det er riktig å skille klarere mellom virkeområdet for byggesaksdelen og ulike saks kategorier.

Komiteen merker seg at høringsuttalelsene for dette punktet er positive.

Komiteen støtter regjeringens forslag og har ingen ytterligere merknader.

3. Færre søknadspliktige tiltak

3.1 Sammendrag

3.1.1 Bakgrunn

Det vises i proposisjonen til at i arbeidet med forenkling av plan- og byggesaksprosesser er spørsmålet om søknadsplikt sentralt. Søknadsplikten angir hvilke tiltak bygningsmyndighetene skal vurdere og ha innflytelse på. Søknadsplikten må ses atskilt fra spørsmålet om et tiltak er i overensstemmelse med regelverket, det vil si om tillatelse skal gis eller ikke. Søknadsplikten må også ses atskilt fra plan- og bygningslovens virkeområde. I den forbindelse må søknadsplikten også ses atskilt fra kommunens rolle i forbindelse med tilsyn og ulovlighetsoppfølging.

Forskjellen på søknadspliktige tiltak og tiltak som er unntatt fra søknadsplikt er at i sistnevnte tilfelle skal ikke lovligheten av tiltaket forhåndsvurderes av kommunen. Det er da tiltakshaver alene som er ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med krav som følger av plan- og bygningslovgivningen, herunder også forhold som berører andre myndigheter.

Terskelen for søknadsplikt har vært diskutert i mange sammenhenger. På 1980-tallet ble det innført en meldingsordning. Den ble opphevet ved plan- og bygningsloven av 2008, og erstattet med søknadspliktige tiltak som kunne forestås av tiltakshaver selv, uten bruk av ansvarlige foretak.

Diskusjonen om terskelen for søknadsplikt gjelder først og fremst tiltak av mindre størrelse og mindre samfunnsmessig betydning. Det er omdiskutert hvorvidt kommunen skal bruke ressurser på tiltak som gjerne først og fremst har betydning for naboforhold.

Det vises i proposisjonen til at det kan være mye å spare av samfunnets ressursbruk ved å redusere søknadsplikten. Ulempen kan være at risikoen for ulovligheter økes, og at tiltakshaver og naboer mister den konfliktløsningsmekanismen som ligger i en byggetillatelse, og i stedet må bruke privatrettslige virkemidler, som for eksempel naboloven. Viktige spørsmål blir derfor hvor store disse ulempene blir og om det finnes andre virkemidler for å avverge dem. Videre må det ses på forholdet mellom ulempene og den ressursbesparelse kommunen og tiltakshaver oppnår.

3.1.2 Gjeldende rett

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 kan omfatte inngrep i, eller bruk av arealer. Dette er ikke nødvendigvis søknadspliktige tiltak. Eksempler her

kan være parkering, snøscooterkjøring, hugst med videre.

Opphevingen av ordningen med «meldepliktige» tiltak og erstatningen «søknad» har imidlertid skapt et inntrykk av økt byråkrati og fokus på kommunens avslagsmuligheter, også i enkle saker av mindre samfunnsmessig betydning. Med forhold av samfunnsmessig betydning menes i byggesaker forhold knyttet til tiltakets art og formål, plassering, høyde, lengde, bredde, form, visuelle kvaliteter, uteareal, parkering og forholdet til plan, naboer og andre myndigheter.

Loven legger i dag opp til 4 ulike typebestemte saks kategorier:

1. Tiltak som faller innenfor byggesaksdelens virkeområde, men som er bagatellmessige og har så liten offentlig interesse at det ikke er nødvendig med kommunal saksbehandling, § 20-3 og byggesaksforskriften kapittel 4.
2. Søknadspliktige tiltak uten krav om ansvarlige foretak. Disse tiltakene er angitt i lovens § 20-2 og byggesaksforskriften kapittel 3.
3. Søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak, jf. lovens § 20-1. Denne gruppen omfatter både tiltak som skal avgjøres innen 12 uker, og tiltak som skal behandles innen 3 uker.
4. Hemmelige militære anlegg og tiltak som behandles etter andre lover, jf. lovens § 20-4 og byggesaksforskriften § 4-3. Disse tiltakene er ikke søknadspliktige.

3.1.3 Høringsforslaget

Det fremgår av proposisjonen at forslaget gikk ut på å innføre en ny ordning der enkelte tiltak kunne unntas fra søknadsplikt, og dermed fra kommunal saksbehandling. Tiltakene skulle i stedet bare sendes kommunen for registrering, slik at kommunen skulle kunne føre dem inn i kart og andre nødvendige registre. Tiltakshaver skulle etter forslaget vente 3 uker med å sette i gang, slik at kommunen skulle få en viss tid til å sjekke tiltakets lovlighet og foreta nødvendige registreringer. Poenget med forslaget om registrering som erstatning for søknad var å slippe kommunal behandling og kommunalt vedtak i mindre byggesaker. Tiltakshaveren ble gitt større ansvar for at tiltaket er i overensstemmelse med plan og regelverk for øvrig,

Forslagene om forenkling var først og fremst innrettet mot tiltak som i dag er søknadspliktige, men uten krav om ansvarlige foretak. Departementet foreslo at de fleste av disse tiltakene skulle kunne unntas fra søknadsplikt dersom de ikke var strid med plan og lovens materielle bestemmelser. De måtte imidlertid registreres hos kommunen gjennom en melding fra tiltakshaver.

Denne nye kategorien av registreringspliktige tiltak ville ha likhetstrekk med ordningen med meldepliktige tiltak som var i funksjon inntil 2010, og som nå i hovedsak dekkes av plan- og bygningsloven § 20-2, det vil si tiltak som er søknadspliktige, men hvor det ikke er krav om ansvarlige foretak. Forskjellen var at tiltakene etter forslaget ikke ville kreve kommunal saksbehandling, og kommunene skulle heller ikke fatte vedtak eller gi tilbakemelding. En del av de problemstillinger som var oppe under den tidligere meldingsordningen, måtte imidlertid vurderes på nytt. Dette gjaldt spørsmålet om hvordan kommunen skulle få underretning om tiltaket, om det skulle være en form for melding, hva som var nødvendig av dokumentasjon, og hvordan en tiltakshaver skulle kunne vite at tiltaket er i overensstemmelse med regelverket og planer. Det var spørsmål om slike tiltak skulle nabovarsles, og hvilke forhold kommunen eventuelt skulle ta stilling til. Det var videre spørsmål om et eventuelt «ikke-vedtak» likevel skulle ha virkning som vedtak, om det skulle kunne påklages, når eventuell klagefrist begynner å løpe m.m.

Departementet la i utgangspunktet opp til at de tiltakene som i dag omfattes av nåværende plan- og bygningslov § 20-2 og byggesaksforskriften § 3-1, det vil si søknadspliktige tiltak der tiltakshaver selv kan stå for tiltaket uten at det er krav om å bruke ansvarlige foretak, skulle unntas fra søknadsplikt og bli registreringspliktige tiltak. Se omtale i proposisjonen.

3.1.4 Departementets vurderinger

Det går frem av proposisjonen at etter departementets vurdering viser de kritiske merknadene at forslaget ikke vil gi tilstrekkelig forenklingsevne i forhold til de omstillingskostnader, varig merarbeid og usikkerhet som skapes. Departementet vil derfor ikke fremme forslaget om en registreringsordning som en ny sakskategori i denne omgang. Selv om tiltakshaver etter plan- og bygningsloven allerede har ansvaret for at et tiltak er i overensstemmelse med regelverket, gir den kommunale saksbehandlingen trygghet for tiltakets lovlighet, først og fremst når det gjelder samfunnets rammer slik de er nedfelt i reguleringsplaner, lov og forskrift. Innspill fra høringen tyder på at det er vurderingen av om tiltaket er i overensstemmelse med regelverket som er arbeidskrevende, både for tiltakshaver og kommune, mens det å gi en tillatelse er mindre ressurskrevende og dessuten underlagt tidsfrister som gir tilstrekkelig forutsigbarhet.

3.1.4.1 UTVIDELSE AV UNNTAK SOM ALTERNATIV TIL REGISTRERING

Det går frem av proposisjonen at departementet mener det er mulig å gjennomføre forenklinger etter dagens system og innenfor rammen av høringstemaene, uten å innføre noen ny sakskategori. Dette kan skje ved å se nærmere på hvilke tiltak som kan unntas fra søknadsbehandling. Konkret avgrensning av unntakene, blant annet når det gjelder størrelse og avstand fra nabogrense, må angis i byggesaksforskriften, som vil få en selvstendig høring. I dag er tiltak unntatt søknadsplikt begrenset til mindre uthus (inntil 15 m²) som ikke skal brukes til beboelse, leegger, forstøtningsmurer og så videre.

Dersom et tiltak ikke strider mot gjeldende plangrunnlag og lovens materielle krav, mener departementet at for eksempel også mindre garasjer og uthus bør kunne unntas. Som utgangspunkt mener departementet at en garasje uten kjeller på inntil 50 m² (med plass til to biler), med begrenset høyde og som ligger lengre fra nabogrense enn 1 meter, bør kunne unntas fra søknadsplikt. En slik avgrensning vil ta mer hensyn til naboforhold enn det opprinnelige registreringsforslaget ved at volumet og verdien av byggetiltaket blir mindre. Den vil heller ikke gi store utfordringer med hensyn til utforming/estetikk. Nærmere vurdering av tiltak og størrelse på disse må i følge departementet utredes i forskriftsarbeidet, og det vises i proposisjonen til at det derfor ikke bør fastsettes endelig i en lovbestemmelse. Garasjesaker legger som nevnt ofte beslag på uforholdsmessig stor kapasitet hos kommuner, særlig i saker med motstridende nabointeresser, og det pekes i proposisjonen på at det også av den grunn vil kunne være hensiktsmessig med et unntak nettopp for garasjer. En størrelsesbegrensning på inntil 50 m² vil harmonere med innarbeidede arealgrenser for brannsikkerhet.

Departementet foreslår i proposisjonen at disse tiltakene kun kan oppføres på allerede bebygde eierdom.

Det vises i proposisjonen til at ett av dagens unntak gjelder uthus inntil 15 m² som kan brukes for eksempel til redskapsbod, eget hobbyverksted og lignende, forutsatt at det ligger minst 4 meter fra nabogrense. Departementet mener at det bør vurderes om disse skal kunne plasseres 1 meter fra nabogrense. Dette vil i så fall gjøres i forskrift. Tilsvarende vil det bli vurdert om de nye, større tiltakene skal kunne ligge så nær som 1 meter fra nabogrense. I så fall bør det legges ytterligere begrensninger på bruken, det vil si at det ikke er naturlig å bruke dem til verksted, øvingslokale og lignende. Departementet foreslår derfor at de primært avgrenses til garasje-/uthusfunksjon, det vil si at de verken skal kunne brukes til «varig opphold» eller «beboelse».

Ettersom forslaget om registreringsordning ikke videreføre foreslås i proposisjonen kun presiseringer i plan- og bygningsloven § 29-4.

Etter nåværende § 20-3 kan oppføring av mindre frittliggende bygning unntas fra søknadsplikt, jf. også byggesaksforskriften § 4-1. Det at unntaket gjelder frittliggende bygning innebærer at tiltaket ikke kan være knyttet til en eksisterende bygning. Departementet anser imidlertid at dette ikke innebærer at det må søkes om et tilbygg på en bygning som nevnt i bestemmelsen, så lenge bygningen ikke blir større enn den rammen som er angitt.

Utgangspunktet er at tiltakshaver selv må ta ansvaret for avklaring med andre myndigheter for disse tiltakene, fordi de kommunale bygningsmyndighetene ikke får vite om dem i forkant. Dette vil gjelde alle særlovsmyndigheter som kommunen ellers har en koordineringsplikt overfor i henhold til plan- og bygningsloven § 21-5.

Problemstillingen vil i særlig grad gjelde vegloven, som til en viss grad er innarbeidet som krav i plan- og bygningsloven. Problemstillingen vil også være aktuell når det gjelder jernbaner. Departementet foreslår en presisering av tiltakshavers ansvar om at tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, ikke kan igangsettes før nødvendige tillatelser eller samtykker er innhentet fra berørte myndigheter.

En annen problemstilling gjelder kommunens oversikt over bebyggelsen med hensyn til kart- og registerføring. Registrering i matrikkel og kommunale kart vil vanskeliggjøres når kommunen ikke får tiltakene til registrering. Departementet mener derfor det kan være aktuelt å foreslå en forskriftsbestemmelse som pålegger tiltakshaver en plikt til å rapportere ferdigstilt tiltak til kommunen. Det er derfor nødvendig å foreslå en utvidelse av forskriftshjemmelen i plan- og bygningsloven § 20-5 første ledd for å gjøre en slik rapporteringsplikt mulig.

Det er i første omgang kommunene som har behov for å kunne registrere denne type bygninger, blant annet for framtidig planlegging og utbygging. Registreringen skjer i matrikkelen og det offentlige kartverket. Registreringen er mindre viktig for statistiske formål, ettersom disse tiltakene ikke skal brukes til beboelse eller varig opphold. En slik rapporteringsplikt vil imidlertid også være en fordel for tiltakshaver selv, idet dette vil skape en viss notoritet med hensyn til oppføringstidspunkt.

Et unntak fra søknadsplikten for slike mindre tiltak vil kunne innebære at tiltakshaver ikke vil ha de samme krav til fremdrift med videre som ellers følger av plan- og bygningsloven § 21-9. Det må antas at kommunen kan anvende plan- og bygningsloven §§ 28-2 og 28-5, eventuelt også plan- og bygningsloven § 31-3, for å forhindre ulemper for omgivelsene.

Departementet foreslår i proposisjonen ikke at tilbygg inntil 50 m² unntas fra vanlig søknadsplikt. Slike tilbygg er, i motsetning til garasjer og uthus, tenkt til beboelse og/eller varig opphold. Etter departementets vurdering vil den samlede risiko ved et eventuelt unntak fra søknadsplikt for tilbygg bli for stor.

3.1.4.2 KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Det går frem av proposisjonen at for kommunene vil forslaget innebære færre saker til behandling. Forslaget innebærer også færre gebyrer, men ettersom slike saker ofte legger beslag på uforholdsmessig store ressurser, vil forslaget innebære at kommunen kan legge større innsats inn i større og vanskeligere tiltak, med større samfunnsmessig betydning. Det må likevel påregnes en viss pågang til kommunen, både fra tiltakshavere som vil ønske en forhåndsvurdering av lovligheten av tiltaket, og fra naboer som vil ønske en lovlighetsvurdering etterskuddsvis. Kommunene må derfor ha god informasjonsberedskap. De fleste kommuner har i dag god standardisert veiledning, som er under stadig utvikling. I tillegg vil både kommuner, tiltakshavere og andre kunne bruke andre elektroniske virkemidler for å vurdere et tiltaks lovlighet.

For tiltakshavere vil et unntak som foreslått medføre større rådighet over egen eiendom med hensyn til plassering, utforming og så videre, og tiltakshaver slipper byggesaksgebyrer. Det er foreslått presisert i plan- og bygningsloven § 20-5 fjerde ledd at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltakene som er unntatt fra søknadsbehandling utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov. Dette ansvaret må presiseres i veiledning. I forskrift angis rutiner for at kommunen skal få tilstrekkelig melding om tiltaket til å kunne føre det inn i kart og registre, og samtidig vurdere om det kan være grunnlag for tilsyn med tiltakets lovlighet.

Det går frem av proposisjonen at forslaget medfører at kommunen ikke lenger vil ha noen rolle med hensyn til å vurdere ulempevirkninger av disse mindre tiltakene og foreta avveiningen av ulemper for naboer sett opp mot tiltakshavers ønsker om, og behov for, en gitt plassering av tiltaket. Det vises i proposisjonen til at dette nok i enkelte tilfeller kan innebære at tvister/uenigheter mellom naboer som i dag får sin avslutning ved at partene innfinder seg med den avveining som gjøres av bygningsmyndighetene, i stedet bringes inn for domstolene. Videre pekes det i proposisjonen på at den mulighet myndighetene har til å påvirke estetikken eller utformingen av slike mindre tiltak nok vil svekkes noe. Terskelen for å kreve en annen utforming av bygg vil nok ut fra et forholdsmessighetsprinsipp måtte settes høyere

der byggverket allerede er oppført, enn ved en forutgående søknadsbehandling.

Både for kommuner og andre myndigheter kan forslaget medføre en viss risiko for at tiltakshaver unnlater å underrette om tiltaket og foreta nødvendig avklaring i forhold til særlovsregelverket. Departementet antar likevel at tiltakshavere vil ha tilstrekkelig enkel mulighet til å innhente nødvendig informasjon og avklare forholdet til kommunen og andre myndigheter blant annet ved bruk av elektroniske hjelpemidler. Ulovligheter vil kunne oppdages ved tilsyn eller for eksempel ved henvendelser fra naboer. Endelig antas det at omfanget av bevisste ulovligheter ikke vil bli videre påvirket av om et tiltak er søknadspliktig eller ikke.

3.2 Komiteens merknader

Komiteens medlemmer fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti er enige i at tiltak, som for eksempel mindre garasjer og uthus inntil 50 m², skal kunne unntas fra kommunal saksbehandling og nabovarsel så fremt de ikke er i strid med plan og ellers er i tråd med plan- og bygningsloven.

Disse medlemmer viser til at regjeringen Stoltenberg II også hadde en intensjon om å redusere antall søknadspliktige tiltak.

Disse medlemmer noterer seg at regjeringen basert på høringer og tilbakemeldinger presenterer et forslag som løser denne utfordringen – men uten å innføre enda en sakskategori.

Disse medlemmer viser til at i dag bruker kommunene mye ressurser på slike små saker. Disse sakene utgjør ca. 20 pst. av kommunenes byggesaker, og folk betaler også store summer i saksbehandlingsgebyr.

Disse medlemmer mener at forslaget om å unnta slike mindre bygninger fra kommunal saksbehandling og nabovarsling vil bety mindre arbeid for kommunen og mindre byråkrati for innbyggerne. Dette vil frigjøre tid slik at kommunene kan fokusere på de større sakene og få ned saksbehandlingstiden.

Disse medlemmer er opptatt av at ulemper for naboene reduseres. Disse medlemmer imøteser derfor at regjeringen kommer, i forskrift til plan- og bygningsloven, til å oppstille begrensninger for bl.a. størrelse, høyde og avstand fra nabogrense slik at eventuelle ulemper for naboene reduseres til et minimum.

Disse medlemmer støtter at regjeringen nå sørger for at det blir færre søknadspliktige tiltak.

Disse medlemmer mener at den private eiendomsretten er et grunnleggende prinsipp i demokratiet. Den enkelte skal kunne utvikle og endre sin eiendom uten for mye byråkrati og offentlig overstyring. Denne type saker omfatter ca. 20 pst. av kom-

munenes saksbehandlingskapasitet. Denne tiden kan frigjøres til å behandle større saker. Samtidig blir det færre gebyrer for den enkelte innbygger som for eksempel ønsker å bygge en garasje innenfor gjeldende rammer.

Disse medlemmer minner samtidig om at dagens forskrifter og lover legger opp til strenge krav om kvalitet, sikkerhet og gode bomiljøer og er derfor trygge på at dette ikke vil føre til «fritt frem» for hvem som helst til å bygge hva som helst.

Disse medlemmer er fornøyde med at regjeringen i forskrift til plan- og bygningsloven kommer til å oppstille begrensninger for bl.a. størrelse, høyde og avstand fra nabogrense slik at eventuelle ulemper for naboene reduseres til et minimum.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet viser til at regjeringens forslag om å unnta bygg under 50 m² ble møtt med kritikk under komiteens høring. Kritikken som ble reist dreide seg om økt risiko for ulovligheter, at det blir vanskeligere for kommunen å oppdage ulovligheter og føre tilsyn, og det ble fra flere uttrykt bekymring for at tiltakshaver ikke har tilstrekkelig kunnskap om kritisk infrastruktur. Disse medlemmer vil derfor opprettholde regjeringen Stoltenberg II sitt forslag om en registreringsordning.

Disse medlemmer viser til at høringsforslaget fra regjeringen Stoltenberg II la opp til en ordning der søknadsplikt ble erstattet av en registreringsordning for enklere bygg som i dag omfattes av nåværende § 20-2 i plan- og bygningsloven og § 3-1 i byggesaksforskriften. Forslaget innebar at tilbygg inntil 50 m², frittliggende bygg i en etasje inntil 70 m² og driftsbygninger inntil 500 m², skal omfattes av en ny registreringsordning. Forslaget innebærer at tiltakshaver må vente i 3 uker før tiltaket kan iverksettes. Vanlig nabovarsling skal gjelde.

Disse medlemmer mener det er viktig at disse tiltakene registreres hos kommunen i forkant gjennom en melding for at kommunene skal kunne ivareta sin lovmessige plikt til ajourføring av kart og registre, og fordi kommunen må ha en mulighet til å vurdere tiltakets lovlighet. Kommunen skal også ha et ansvar for å bistå tiltakshaver med å avklare de rettsvirkninger som følger av arealformål, hensyns-soner og bestemmelser i planen.

Disse medlemmer mener det er viktig å ta hensyn til naboers mulighet til å bli orientert om tiltak og ha mulighet til å fremsette klage. Denne muligheten faller helt bort med regjeringens forslag om å unnta tiltak under 50 m² for søknadsplikt. Disse medlemmer viser til at nabovarsling i registreringspliktige tiltak skal håndteres som i søknadspliktige tiltak, og disse medlemmer mener derfor at forslaget om registreringspliktige tiltak

bedre ivaretar balansen mellom hensynet til forenkling og hensynet til naboene.

Disse medlemmer mener det er viktig å gjennomføre forenklinger i byggesaksbehandlingen og støtter forslagene fremmet fra regjeringen Stoltenberg II om færre søknadspliktige tiltak, slik dette er foreslått i høringsnotat av 28. juni 2013 om plan- og bygningsloven § 20-4 og med henvisning til byggesaksforskriften § 3-1, som angir hva som er mindre tiltak på bebygd eiendom.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«I plan- og bygningsloven gjøres følgende endringer:

Ny § 20-4 skal lyde:

§ 20-4 Tiltak som skal registreres i kommunen, og som ikke krever søknad og tillatelse

Følgende tiltak skal registreres i kommunen:

- a) mindre tiltak på bebygd eiendom
- b) mindre driftsbygninger i landbruket
- c) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan registreres

Tiltak etter denne bestemmelsen må ikke være i strid med krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov. Paragraf 29-4 første ledd gjelder ikke.

Tiltak som registreres etter denne bestemmelse kan ikke påklages. Bygningsmyndighetens beslutning om at søknad kreves, kan heller ikke påklages.

Departementet gir forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.»

Komiteens medlem fra Venstre støtter intensjonen om effektivisering og forenkling i byggesaker, men er kritisk til at en vil effektivisere saksbehandlingen ved å svekke det kommunale selvstyret. Dette medlem mener derfor at kommunene bør få adgang til å gi unntak fra kommunal saksbehandling og nabovarsel, ved enkle tiltak som for eksempel mindre garasjer og uthus inntil 50 m², så fremt de ikke er i strid med plan og ellers er i tråd med plan- og bygningsloven. Dette medlem viser til at kommunene er ulike og at det derfor er naturlig at de lokale myndighetene i den enkelte kommune tar stilling til hvorvidt man vil benytte adgangen til å unnta slike tiltak fra søknadsplikt.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at det under høringsrunden før regjeringen la fram lovforslaget og under komiteens høring ble reist godt begrunnet kritikk når det gjelder forslaget om å unnta flere tiltak fra søknadsplikt. Noen av ulempene som forslaget kan medføre er at risikoen for ulovligheter økes, og at tiltakshaver og naboer mister den konfliktsøsningsmekanismen

som ligger i byggetillatelse, og i stedet må bruke privatrettslige virkemidler, som for eksempel nabolovent. Når det ikke er søknadsplikt for disse tiltakene vil det også kunne være vanskelig for kommunene å fange opp at det bygges, og dermed føre tilsyn. Selv om det vurderes en registreringsordning i etterkant, påpeker regjeringen at terskelen for å eksempelvis kreve en annen utforming, ut fra et forholdsmessighetsprinsipp, vil måtte settes høyere der byggverket allerede er oppført enn ved en forutgående saksbehandling.

Dette medlem påpeker at søknadsfritak vil kunne øke adgangen for useriøse og ukvalifiserte aktører til byggenæringen, med en stor risiko for at bygg ikke blir tilstrekkelig prosjektert med økning i byggefeil og byggeskader som konsekvens. Arkitektbedriftene i Norge poengterte under høringen at det vil kunne bli etablert et nytt svart marked for bygg under 50 m². Dette medlem viser til at flere av høringsinstansene var bekymret for at den som oppfører bygget ikke har tilstrekkelig kjennskap til allerede vedtatte reguleringsplaner, og at det vil være utfordrende for de fleste å gjøre de nødvendige areal- og høydeberegningene for å fastsette om tiltaket er innenfor reguleringsbestemmelsene. Norsk Vann påpekte faren for at offentlige og private vann- og avløpsledninger ble overbygget. Boligprodusentenes landsforening nevnte for eksempel at det er stor usikkerhet hos profesjonelle om beregning av bebygget areal og bruksareal. Statens vegvesen og Jernbaneverket har uttrykt bekymring for at tiltakshaver ikke vil ha nødvendig oversikt over hvor tiltakene kan plasseres, og frykter antall ulovligheter. Dette medlem mener de mange innvendingene mot forslaget må tas på alvor, og dette medlem vil ikke støtte forslaget om færre søknadspliktige tiltak.

Når det gjelder forslaget om registreringsplikt som ble sendt på høring, men som departementet ikke følger opp, viser dette medlem til synspunktene som kommer fra ulike høringsinstanser om at forslaget vil kunne føre til mer usikkerhet, både for tiltakshaver og kommunen med å fastslå om søknaden kom inn under den nye søknadskategorien eller ikke. Mange fremhevet at kommunenes arbeid med vurderingene kunne bli mer arbeidskrevende enn å behandle en søknad med fastlagte dokumentasjonskrav. Flere var også opptatt av at forslaget kunne føre til flere privatrettslige konflikter. Miljøverndepartementet fremhevet at de miljømessige konsekvensene ikke var tilstrekkelig utredet, og flere andre myndigheter var bekymret for om deres regelverk og interesser ville bli tilstrekkelig ivarett når ansvaret skulle overlates til tiltakshaver, som bl.a. Arbeidstilsynet, Norsk Vann, Riksantikvaren og Jernbaneverket. Dette medlem støtter disse innvendingene og vil heller ikke støtte en registreringsordning.

4. Prosess og dokumentasjon

4.1 Sammendrag

4.1.1 Bakgrunn

Det fremgår av proposisjonen at søknad om tillatelse til tiltak skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 første ledd. Nærmere krav om dokumentasjon til søknad er gitt i forskrift.

I kommunenes arealplaner kan det stilles materielle krav som kan påvirke behov for, og omfang av, dokumentasjon som skal foreligge i forbindelse med byggesøknader innenfor det aktuelle planområdet. I plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften skilles det mellom ulike typer søknader. Dette skillet kan også være gjenstand for tolkning og skjønn.

Kommunen kan be om flere opplysninger hvis de opplysningene som er mottatt ikke er tilfredsstillende for å kunne ta stilling til søknaden. Omfanget av dokumentasjon i byggesaker har vært tema for diskusjon og kritikk.

I ansvarsrettsreformen, som trådte i kraft i 1997, ble dokumentasjonskravene konkretisert og systematisert. Plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften inneholder likevel bare i begrenset grad regler om dokumentasjon og omfanget av denne, og kommunene kan ha ulikt syn på hva som er nødvendig dokumentasjon for like typer tiltak.

I forarbeidene til plan- og bygningsloven § 21-2 (Ot.prp. nr. 45 (2007–2008)) ble det vurdert hvorvidt det skulle inntas en oversikt i loven over den viktigste og vanligste dokumentasjonen som skal følge en byggesøknad. Departementet kom den gang til at en generell formulering i loven var mest hensiktsmessig, med nærmere utfylling i forskrift.

Digitalisering skal føre til en bedre og mer effektiv offentlig forvaltning. Det vises i proposisjonen til at i fremtiden vil bruk av IKT og nettbehandling av byggesaker være den klart foretrukne behandlingsformen. Digitalisering må ta hensyn til et visst behov for skjønnsmessige vurderinger i regelverket og hos kommunene, men regelverket bør utvikles til å legge mer til rette for maskinlesbarhet og klarere sortering av hvor det er nødvendig med lokale, skjønnsmessige vurderinger, og hvor det ikke er det. Digitale løsninger vil innebære gjenbruk av informasjon, gi brukeren hjelp til utfylling av søknaden og kunne gi simulering av vedtak (regelsjekk) før søknaden sendes inn. Dette vil lette kommunenes behandling, øke brukerens kunnskap om myndighetskravene, og dermed også sikre bedre oppfyllelse av kravene. Ved slik digital behandling er det helt nødvendig med standardiserte løsninger. Selv om omfanget av dokumentasjon i byggesaker er blitt kraftig redusert, er det fortsatt et stort potensial for å sikre mer forutsigbarhet og

likebehandling og for å lette overgang til bruk av IKT i byggesaksbehandlingen.

ByggSøk og standardiseringen av byggeblanketene har etter departementets vurdering bidratt i positiv retning for å standardisere dokumentasjon og prosess. Pilotprosjektet ByggLett har som mål at det utformes en konkret, fremtidsrettet og digital løsning for innsending av søknad og behandling av enkle byggesaker. Hensikten er å få frem lavterskelhjelpemidler for selvbyggere og tilbydere av profesjonelle tjenester ved oppføring av mindre tiltak. Det er også et mål at ByggLett skal forenkle arbeidet for kommunene og at tiltakshaver skal få raskere behandling av sin søknad.

4.1.2 Gjeldende rett

I byggesaksbehandlingen modifiseres utredningsplikten til kommunene noe i og med at plan- og bygningsloven § 21-2 første ledd annet punktum fastsetter at det skal sendes inn en søknad som inneholder de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket. Nærmere bestemmelser om den dokumentasjonen som skal foreligge i et tiltak, og særlig den dokumentasjon som skal sendes kommunen, er gitt i byggesaksforskriften §§ 5-1, 5-4 og 5-5.

Både lov- og forskriftsbestemmelsene er utformet slik at det er en begrensning i hvilken dokumentasjon som kan kreves ved at den må være nødvendig for kommunens saksbehandling.

Kommunen kan frafalle dokumentasjonskrav som de ut fra en konkret vurdering finner det ubetenkelig å sløyfe. Den har en plikt til å informere om eventuelle mangler. Kommunen kan ikke avslå søknaden med den begrunnelse at den er mangelfull i stedet for å be om mer dokumentasjon. Kommunen må imidlertid, etter å ha etterlyst nødvendig dokumentasjon, kunne avvise søknaden dersom slik dokumentasjon ikke mottas. Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som fremgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Informasjonen må også være relevant for det aktuelle tiltaket, jf. byggesaksforskriften § 5-4 første og tredje ledd.

Det fremgår av proposisjonen at etter det departementet har blitt kjent med er det ikke uvanlig at planbestemmelser gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11 og § 12-7, inneholder krav til byggetiltak som må dokumenteres nærmere i forbindelse med søknad om tiltak innenfor det aktuelle planområdet. Slike planbestemmelser kan i realiteten innebære at det stilles strengere krav til dokumentasjon enn det som fremgår av forskriften. Byggesaksforskriften regulerer ikke eventuelle krav

til dokumentasjon som er nødvendig for å vise oppfyllelsen av kravet.

4.1.3 Departementets vurderinger

Det vises i proposisjonen til at det er ansvarlig søker eller tiltakshaver som har ansvaret for at søknaden inneholder alle nødvendige opplysninger for at kommunen i den konkrete saken skal kunne vurdere om tillatelse kan gis, slik som tiltakets «ytre rammer», opplysninger om foretak og behov for kontroll med videre. I saker belagt med ansvar skal ansvarlig søker gjennom sitt system, og bruk av det, ha rutiner for å sikre at søknadsdokumentasjonen er fullstendig.

Det fremmes ikke forslag til lovendringer vedrørende dokumentasjonskrav utover det som følger av de endringer som gjøres i forbindelse med opphør av den lokale godkjenningsordningen, se kapittel 10. Dette er imidlertid lovendringer som vil innebære forenklinger i søknadsprosessen og kravet til dokumentasjon ved at det kun skal erklæres ansvar i byggesaken.

Departementet mener det er viktig å opprettholde muligheten for kommunen til å vurdere hva som er nødvendig i den aktuelle saken. Hensynet til riktige avgjørelser og rettssikkerhet for partene i byggesaken veier tungt. Denne adgangen kan likevel ikke være så vid at den kan misbrukes og dermed påføre tiltakshaver urimelige kostnader og forsinkelser i søknadsprosessen. Departementet ser at det kan være hensiktsmessig å gjennomgå kravene til dokumentasjon nærmere og vil vurdere om dette er et forhold som på sikt kan avklares i forskrift.

Det fremgår av proposisjonen at departementet ser at økt dokumentasjonskrav som følge av materielle bestemmelser stilt i reguleringsplan kan ivareta lokale ulikheter på en god måte. Departementet mener imidlertid at dersom det er behov for særskilte vurderinger eller analyser for å kunne ta stilling til hvordan et område kan utbygges, er dette noe som kan belyses og avklares som en del av reguleringsplanprosessen. Departementet vil vurdere å se nærmere på mulighetene for å avgrense og klargjøre planmyndighetens muligheter til å vedta bestemmelser som utløser økte dokumentasjonskrav til byggesøknadene.

Det vil i forbindelse med forskriftsarbeidet bli sett nærmere på behovet for å definere hva som ligger i begrepet fullstendig søknad. De fleste høringsinstanser som uttalte seg om dette temaet var enige i dette.

Derimot er det få av høringsinstansene som mente det burde innføres en frist for kommunene til å be om ytterligere dokumentasjon. Det fremgår av proposisjonen at departementet på bakgrunn av høringsuttalelsene ikke på nåværende tidspunkt vil

gå videre med forslag om frist for kommunene til å be om ytterligere dokumentasjon.

4.2 Komiteens merknader

Komiteen tar innholdet i kapittel 4 i proposisjonen til etterretning. Komiteen er opptatt av at IKT integreres i byggesaksaksbehandlingen. Det er et avgjørende verktøy for å få ned saksbehandlingstid og dokumentasjonskrav.

Komiteen imøteser regjeringens varslede arbeid med å gjennomgå kravene til dokumentasjon.

Komiteen støtter regjeringens forslag og har ingen ytterligere merknader.

5. Nabovarsling i byggesak

5.1 Sammendrag

5.1.1 Bakgrunn

Det pekes i proposisjonen på at det er et viktig prinsipp at naboer og gjenboere skal ha anledning til å ivareta sine interesser og fremme sitt syn i byggesaker. For at disse rettighetene skal kunne ivaretas på en god måte må de få varsel om hva som planlegges nær deres eiendom. Dette er sikret ved regler i plan- og bygningsloven § 21-3 om nabovarsling.

For å kunne ivareta sine interesser på best mulig måte må naboer og gjenboere få tilstrekkelig kunnskap om det tiltaket som planlegges. Derfor har man regler om hva varslingen skal inneholde. I søknaden skal det redegjøres for hva som er gjort for å imøtekomme ev. merknader fra naboer eller gjenboere, og i tilfelle begrunne hvorfor disse ikke er imøtekommet.

Nabomerknader alene gir ikke grunnlag for avslag, men nabohensyn kan likevel føre til endring av tiltaket i forhold til innsendt søknad. Plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd gir ikke hjemmel til å forby bebyggelse, men gir bygningsmyndighetene adgang til ikke å godkjenne en foreslått plassering og høyde til fordel for en alternativ anvisning som ivaretar hensyn til lys, luft, utsikt, brannsikkerhet med mer. Byggherrens ønsker vedrørende plasseringen bør følges innen lovens ramme, så langt dette kan forenes med tilbørlig hensyn til naboenes interesser og de formål bygningslovgivningen ellers skal ivareta, jf. blant annet Ot.prp. nr. 27 (1982–1983) side 19. Det fremgår av forarbeidene og senere rundskriv at der ikke tungtveiende hensyn taler imot, skal den omsøkte plasseringen godkjennes. Begrunnelsen for en eventuelt endret plassering vil i mange tilfeller være ulemper for omgivelsene, herunder naboer.

Fra mange hold, særlig innen byggenæringen, er det pekt på at reglene om nabovarsel, nabomerknader og påfølgende naboklager kan virke forsinkende i

byggesaker, noe som også kan påvirke prosjektets økonomi.

I mange tilfeller vil bygging i samsvar med vedtatt plan og lovens bestemmelser kunne være til sjenans for naboen på ett eller annet vis. Mange vil da levere en nabomerknad, og kanskje senere klage over innvilget søknad. Dette får konsekvenser for når tiltakshaver kan få en endelig byggetillatelse. Det pekes i proposisjonen på at for å kunne begrense unødig tidsbruk både for kommunen og tiltakshaver i tilfeller der nabovarsling fremstår som unødvendig, bør reglene om dette justeres.

5.1.2 Gjeldende rett

VARSLINGSPLIKT

Etter plan- og bygningsloven § 21-3 første ledd skal naboer og gjenboere varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. I varselet skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig.

Bestemmelsens andre ledd gir kommunen myndighet til å fritta for varsling når naboer eller gjenboere ikke berøres eller i svært liten grad berøres av arbeidet som skal utføres.

Kommunen kan kreve at også andre eiere eller festere enn de som er nevnt foran, skal varsles, jf. andre punktum i andre ledd.

VARSLINGENS INNHOLD OG FORM

I byggesaksforskriften § 5-2 er det gitt nærmere bestemmelser om nabovarsling. Det er her bestemt at varslingen skal inneholde de opplysningene som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser. Målsatt situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger skal vedlegges varselet, dersom det er relevant. Når tiltaket medfører endret bruk, skal nabovarsel også inneholde opplysninger om tidligere bruk. Begrunnelse for søknad om dispensasjon skal vedlegges varselet i den grad dispensasjonen berører naboers eller gjenboeres interesser.

Verken lov eller forskrift har regler om varslingsmåte.

NY VARSLING

Etter plan- og bygningsloven § 21-4 andre ledd skal kommunen, før den tar stilling til søknaden, vurdere om det er grunn til å kreve ny varsling av naboer og gjenboere. I byggesaksforskriften § 5-2 nr. 3 konkretiseres regelen slik at det må sendes nytt nabovarsel til alle naboer og gjenboere dersom søknaden sendes kommunen senere enn ett år etter utsending av nabovarsel.

NABOMERKNAD PÅVIRKER SAKSBEHANDLINGSFRISTENE

Merknader fra naboer eller gjenboere har betydning for hvilken tidsfrist som gjelder for saksbehandlingen i kommunen for søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Dersom nabomerknad foreligger i tiltak som krever ansvarlige foretak, blir fristen 12 uker istedenfor 3 uker, se plan- og bygningsloven § 21-7 andre ledd. Konsekvensen av at fristen på 12 uker overskrides, er nedsettelse av byggesaksgebyret, mens konsekvensen av brudd på 3-ukersfristen er at tillatelse anses som gitt. For tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 (uten krav om bruk av ansvarlige foretak) følger det av plan- og bygningsloven § 21-7 tredje ledd at protester fra naboer ikke skal føre til fristendring fra 3 til 12 uker dersom de øvrige kravene er oppfylt. I slike tilfeller anses likevel ikke tillatelse som gitt dersom fristen oversittes.

5.1.3 Høringsforlaget

5.1.3.1 UNNTAK FRA KRAV OM NABOVARSEL VED TILTAK SOM ER DETALJREGULERT I PLAN

I høringsnotatet foreslo departementet å fjerne krav om varsling av naboer og gjenboere når tiltaket er omfattet av vedtatt detaljregulering etter plan og bygningsloven § 12-3 tredje ledd.

Der det foreligger annen type plan, foreslo departementet ingen endringer.

Departementet foreslo en ny generell regel i nytt andre ledd i plan- og bygningsloven § 21-3, som skulle gjelde søknadspliktige tiltak og tiltak som kunne bli registreringspliktige.

5.1.3.2 KRAV TIL OG UNNTAK FRA NABOVARSLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-3

Som en forenkling av regelverket foreslo departementet at tiltakshaver ikke lenger skal søke kommunen om å unnlate å sende nabovarsel der naboers eller gjenboers interesser ikke eller i liten grad blir berørt, jf. nåværende plan- og bygningslov § 21-3 andre ledd første setning.

Det kan oppfattes som svært omstendelig at tiltakshaver eller søker må søke kommunen og avvente tillatelse før han kan unnlate å varsle i disse tilfellene.

I høringsnotatet foreslo departementet å videreføre plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd andre setning som gir kommunen adgang til å bestemme ytterligere varsling av andre enn naboer og gjenboere. Videre ble det foreslått at bestemmelsen bør endres slik at den også omfatter varsling av naboer og gjenboere som søker har unnlatt å varsle fordi han mener de ikke er berørt.

5.1.3.3 OPPHEVING AV KRAV TIL VURDERING AV BEHOV FOR NYTT NABOVARSEL

Etter plan- og bygningsloven § 21-4 andre ledd skal kommunen vurdere ny varsling før den avgjør om byggetillatelse kan gis. Som et forenklingstiltak foreslo departementet at denne bestemmelsen oppheves.

5.1.3.4 NABOMERKNADERS BETYDNING FOR SAKSBEHANDLINGSFRIST

Høringsforslaget gikk ut på at byggesaker i ett trinn som hovedregel skal behandles av kommunen innen 3 uker, uavhengig av om det er inngitt nabomerknader eller protester, dersom tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig. Videre ble det foreslått at rettsvirkningen av at fristen overskrides i disse tilfellene skal være at tillatelse regnes som gitt.

5.1.3.5 VARSLINGENS FORM

I høringsnotatet foreslo departementet at byggesaksforskriften § 5-4 endres slik at det går klart fram at nabovarsling kan gjøres ved e-post og at e-post fra nabo om at varsel er mottatt vil være tilstrekkelig som kvittering for bruk i byggesøknad.

Praksisen med rekommandert sending kan i dagens samfunn fremstå som tungvint og fordyrende å gjennomføre.

Fremgangsmåten er ingen garanti for at riktig person har mottatt nabovarselet og kvittert for mottak. Det bør likevel være tilstrekkelig når det gjelder nabovarsel.

5.1.4 Departementets vurderinger

5.1.4.1 UNNTAK FRA KRAV OM NABOVARSEL VED TILTAK SOM ER DETALJREGULERT I PLAN

Detaljregulering utarbeides ofte av private i forbindelse med konkrete bygge- og anleggstiltak. Bakgrunnen for forslaget om at det ikke skal stilles krav om nabovarsel i byggesaker når tiltaket er regulert i detaljregulering, var først og fremst at når naboene har hatt mulighet til å ivareta sine interesser i en forutgående reguleringssak, står ikke hensynet til nabos behov for kontradiksjon like sterkt i en etterfølgende byggesak som forholder seg til plangrunnlaget.

Med forbehold om god nok detaljeringsgrad og ikke for gamle planvedtak var mange enig i forslaget. En del høringsinstanser er skeptiske til forslaget, selv om detaljeringsgraden blir klargjort.

Hvilke plantyper regelen om fritak fra nabovarsel skal gjelde for

Mange høringsinstanser uttaler at detaljplaner etter plan- og bygningsloven § 12-3 ikke alltid er detaljerte nok til at naboene i planprosessen får anledning til å komme med merknader til det som kan bli en ulempe for dem. Flere foreslår derfor at departementet må konkretisere i loven hvilken detaljeringsgrad som kreves for at nabovarsling ved byggesøknaden kan unnlates. Flere høringsinstanser mener at også andre plantyper enn de som er nevnt i plan- og bygningsloven § 12-3 (Detaljregulering) kan være detaljerte nok til at naboer kan vurdere hva som får konkret betydning for deres eiendom, og at bestemmelsen derfor bør utvides til også å gjelde for andre detaljerte planer.

Departementet er enig med de høringsinstansene som mener at det viktige er at tilstrekkelig detaljering fremgår av planen, enten det er detaljregulering eller områdeplan. Forslaget utvides derfor til å gjelde alle reguleringsplaner. Det avgjørende kriteriet er om planen er detaljert nok.

Hvor detaljert forholdet må være avklart i plan

Departementet er enig i at naboer og gjenboere ikke bør miste retten til å bli varslet i byggesak dersom reguleringsplanen ikke er tilstrekkelig detaljert. Planen må regulere alle forhold som berører ellers varslingsberettigede naboers eller gjenboeres interesser. Lovforslaget er derfor utformet slik at dette ivaretas. Departementet vil i forbindelse med forskriftsarbeidet vurdere endringer av byggesaksforskriften § 5-2 som gir regler om hva et varsel i byggesak skal inneholde.

Dersom det gjøres endringer i prosjektet etter planbehandlingen, eller det søkes om dispensasjon fra plan eller byggeregler, skal det nabovarsles i byggesak i samsvar med lovens regler.

Det er tiltakshaver som skal gjøre vurderingen av hvorvidt planen er konkret nok, slik at alle forhold av betydning for naboene allerede er avgjort.

Det vises i proposisjonen til at spørsmålet om hvorvidt planen er konkret nok vil, slik endringene er foreslått i proposisjonen, reelt sett avgjøres i forbindelse med planbehandlingen. Det foreslås i proposisjonen innført et nytt tredje ledd i plan- og bygningsloven § 12-10 der det oppstilles en plikt til å varsle berørte i plansaken om at det ikke blir aktuelt med ny varsling i byggesak, dersom planen blir detaljert nok. Dette vil innebære at spørsmålet om fremtidig varsling i byggesak formodentlig blir tema i plansaken. Et slikt varsel i plansaken vil også gi berørte naboer en oppfordring om å kommentere alle sider av plansaken som kan få betydning for deres interesser. Forslaget forutsetter at forslagsstiller/tiltakshaver i plansaken er påpasselig med å varsle særskilt de naboer

og gjenboere som ellers har krav på nabovarsel etter plan- og bygningsloven § 21-3.

Det fremgår av proposisjonen at det etter departementets syn normalt må forutsettes at spørsmål om byggverkets høyder, volum og plassering må være avklart i planen før unntaket fra varslingsreglene kan bli aktuelt, slik at lite eller intet av skjønnsmessige vurderinger, hva angår byggets volum, plassering eller utseende, gjenstår ved byggesaksbehandlingen.

Departementet ser at dette forenklingforslaget har begrenset rekkevidde på grunn av at detaljeringsgraden i reguleringsplaner ofte ikke er god nok, men står likevel ved forslaget da det gir utbyggere en mulighet for å sende inn detaljerte reguleringsforslag og dermed legge opp til en raskere prosess i byggesaken.

Ny varsling dersom det er mer enn 5 år siden varsling etter plan- og bygningsloven § 12-10

Det vises i proposisjonen til at flere høringsinstanser tar opp at detaljplaner etter plan- og bygningsloven § 12-3 i dag har en gyldighet på 5 år, men viser samtidig til at departementet har foreslått å utvide gyldigheten til 10 år. Dersom forslaget om unntak fra krav om nabovarsel skulle følge denne varigheten, vil det gå for lang tid fra naboen fikk uttale seg til planen og gjennomføring av byggetilta-

ket. Departementet mener at varigheten av nabovarslet ikke bør knyttes til varigheten av en reguleringsplan. Departementet mener det er en bedre løsning å regulere hvor lang tid det kan gå fra den tid naboen fikk varsel i samsvar med foreslått regel i plan- og bygningsloven § 12-10 nytt tredje ledd, før ny varsling blir nødvendig i byggesaken. Fristen blir på denne måten ikke knyttet til planens gyldighet, som kan forlenges. Det vises i proposisjonen til at fristen ikke bør settes lenger enn 5 år, jf. forslag til plan- og bygningsloven § 21-3 nytt femte ledd. Dette begrenser konsekvensene av det unntaket fra krav til nabovarsling som foreslås.

En konsekvens av forslaget er at eiendomsmeglere og selger/kjøper i større grad må gjøre seg kjent med utbyggingsplaner i strøket. Lovendringen skal først gjelde for tiltak der naboen har hatt mulighet til å uttale seg til plan. Endringen bør derfor gjelde for planer der nabovarsel i planprosessen er sendt ut etter ikrafttreden av endringsloven.

I dag er det etter byggesaksforskriften § 5-2 slik at det skal varsles på nytt når ett år er gått fra nabovarslet er sendt og til søknad sendes inn. Departementet vil vurdere om denne bestemmelsen skal endres.

Lengre planleggingsprosess som mulig konsekvens

Det fremgår av proposisjonen at høringsinstansene pekte på at forslaget vil føre til at planene kan bli for detaljerte og at det kan ta lengre tid og være vanskeligere å få dem vedtatt, og at de vil føre til flere klager og dispensasjonssøknader.

Velges detaljerte planer, mener departementet det kan medføre at byggesaksbehandlingen går raskere. En sideeffekt kan også bli at utbyggere stimuleres til å holde seg til planene, slik at antall dispensasjonssaker derfor minker. Selvfølgelig kan kommunen/private fortsatt velge en detaljeringsgrad som innebærer at naboer skal varsles i byggesaken som før. Lovfor- slaget innebærer bare en mulighet for innsparing av tid.

Naboen må vite når han skal ivareta sine rettigheter

Det foreslås i proposisjonen et nytt tredje ledd i § 12-10 med krav om særskilt varsel om at planen kan bli detaljert nok til at plikten til nabovarsel i byggesak bortfaller. Det bør videre vurderes om reglene om varsling av naboer og gjenboere ved detaljplan- legging bør være like gode som reglene om nabovarsling i byggesak. Departementet vil i forskriftsarbeidet se på reglene for varsling i lys av dette. Regelen vil således bare gjelde for framtidige planer.

Flere digitale kart

Det vises i proposisjonen til at når en tiltakshaver skal søke om byggetillatelse og skal vurdere om tiltaket framgår detaljert nok av detaljplan, bør det fore- ligge lett tilgjengelige digitale plankart i kommune- ne. Det samme må gjelde for utbygger som skal utarbeide privat planforslag. Departementet og Statens kartverk har det som et klart mål å øke mengden av elektroniske kart.

Konsekvenser for retten til klage

Det fremgår av proposisjonen at flere høringsinstanser mente at det er uheldig om også klagemulig- heten forringes for naboen og gjenboeren i saker hvor de kun får varsel i forbindelse med detaljregulerin- gen, slik at muligheten til å inngi merknader i bygge- saken reduseres. Etter forslaget gis ikke naboer og gjenboere oppfordring til å komme med merknader i disse tilfellene, og vil dermed normalt ikke få varsel om vedtaket i byggesaken. Noen høringsinstanser mente dette vil være et stort inngrep i naboers og gjenboeres rettigheter.

Etter departementets vurdering innebærer ikke forslaget om bortfall av plikt til nabovarsling, at naboer og andre ikke kan ha rettslig klageinteresse også ved vedtak i byggesaken. Departementet peker på at utgangspunktet i plan- og bygningsloven § 1-9 er at det ikke kan klages på forhold som er avgjort i

bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. I proposisjonen foreslås en ytterligere avgrensning av klageretten ved at heller ikke forhold som tidligere er avklart i samme sak, skal kunne påklages. Departementet mener således at uteblivelse av en automatisk orientering om vedtak i byggesaken ikke innebærer en stor begrensning av naboens rettigheter.

Det vises i proposisjonen til at det er riktig at de reelle mulighetene for å klage i noen grad reduseres fordi bortfallet av retten til nabovarsel implisitt medfører at naboer ikke vil motta underretning om vedtaket. Forslaget innebærer imidlertid ingen formell innskrenkning av retten til å fremsette merknader til en søknad eller begrensninger i adgangen til å påklage et vedtak utover de begrensninger som allerede følger av plan- og bygningsloven § 1-9.

Det vises i proposisjonen til at dersom det til en søknad kommer merknader til kommunen, til tross for at tiltaket/søknaden ikke er nabovarslet, bør kommunen håndtere disse på vanlig måte og kommentere merknadene i vedtaket. God forvaltningsskikk tilsier etter departementets syn at vedkommende som fremsetter merknaden/protesten også mottar underretning om vedtak i saken.

En tiltakshaver som ikke gjennomfører nabovarsling i forbindelse med byggesaken vil kunne oppleve en større usikkerhet med hensyn til når klagefrist for vedtaket i byggesaken utløper, jf. omtale i proposisjonen.

5.1.4.2 KRAV TIL OG UNNTAK FRA NABOVARSLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-3

Mange kommuner og Advokatforeningen ga uttrykk for bekymring for at tiltakshaver skal ta seg til rette og unnlate å varsle de naboer de antar vil klage. Disse høringsinstansene mente også at dagens regelverk er en «billig» investering for å hindre at nabokrangler havner i rettsapparatet. Andre kommuner mente på den annen side at forslaget er i samsvar med hvordan dette forholdet praktiseres i dag. De fleste høringsinstansene er enig i at kommunene fortsatt skal kunne «overprøve» en unnlatt varsling og var enig i at kommunen skal kunne pålegge varsling til flere enn naboer og gjenboere.

Etter departementets vurdering bør unødige søknadsordninger unngås. Departementet opprettholder derfor forslaget om å endre plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd første setning slik at tiltakshaver ikke lenger må søke kommunen om å unnlate å sende nabovarsel der naboers eller gjenboeres interesser ikke, eller i liten grad, er berørt. Et eksempel på dette kan være en veranda som skal plasseres på baksiden av huset i forhold til naboen, og langt fra hans hus.

Departementet opprettholder i proposisjonen hjemmelen i plan- og bygningsloven § 21-3 andre

ledd andre setning, som gir kommunen adgang til å bestemme ytterligere varsling av andre enn naboer og gjenboere. Bestemmelsen endres slik at den nå også nevner varsling av naboer og gjenboere som tiltakshaver har unnlatt å varsle fordi han mener de ikke er berørt. Bakgrunnen for å beholde hjemmelen til å kreve at flere enn naboer og gjenboere skal varsles, er at noen byggesaker, som nevnt ovenfor, kan berøre flere enn disse. Bakgrunnen for tillegget er at kommunen kan være uenig med tiltakshaver i at en nabo eller gjenboer ikke er berørt, eller i liten grad er berørt, og mener naboer burde vært varslet. En adgang for kommunen til å overprøve tiltakshavers beslutning om å ikke varsle en eller flere naboer eller gjenboere, vil kunne virke skjerpene på tiltakshaver slik at han ikke bruker muligheten for å unnlate varsling i for stor grad.

5.1.4.3 OPPHEVING AV KRAV TIL VURDERING AV BEHOV FOR NYTT NABOVARSEL

Det går frem av proposisjonen at etter gjeldende rett skal kommunen alltid vurdere om det er grunn til å kreve ny varsling av naboer og gjenboere. Departementet foreslår å avvikle denne «dobbeltsikringen» når det gjelder naboens rettigheter. Dersom det er behov for ny varsling bør det være en grunn for det, for eksempel at søknaden etter første varsling er vesentlig endret.

Få av høringsinstansene kommenterte dette.

Hensynet til effektivitet i byggesaksbehandlingen bør gå foran hensynet til eventuelle nye naboer som bør ha fått informasjon fra annet hold. Slik departementet ser det, bør kjøpere av eiendom etter spørre informasjon om naboens eventuelle byggeplaner. Selger av eiendom bør også informere om at han har fått nabovarsel i byggesak.

5.1.4.4 NABOMERKNADERS BETYDNING FOR SAKSBEHANDLINGSFRISTEN

Det går frem av proposisjonen at departementet antar at dette forslaget vil kunne føre til en stor økning i antall saker som skal behandles innenfor 3 uker. Departementet foreslår derfor å ikke videreføre høringsforslaget om å endre regelen slik at nabomerknader ikke får betydning for saksbehandlingsfristen og hvilke rettsvirkninger som inntreffer ved fristoverskridelse for tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven § 20-3. Imidlertid videreføres forslaget for tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven § 20-4, slik at tillatelse for disse tiltakene regnes som gitt i de sakene hvor nabo har protestert, dersom kommunen ikke har behandlet søknaden innen fristens utløp. Dette forutsetter at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra

annen myndighet ikke er nødvendig. For nærmere omtale se punkt 6.2. i proposisjonen.

5.1.4.5 VARSLINGENS FORM

Det var blant høringsinstansene stor enighet om at e-post bør kunne benyttes ved nabovarsel. E-post fra naboer og gjenboere om at varsel er mottatt skal være tilstrekkelig som kvittering for bruk i byggesøknaden. Dersom naboer og gjenboere ikke har e-post-adresse, kan varsel fortsatt sendes rekommandert eller leveres personlig. Nærmere regler om dette vil bli klargjort i byggesaksforskriften.

5.1.5 Økonomiske og administrative konsekvenser

Det går frem av proposisjonen at forslagene i kapittel 5 vil kunne føre til reduserte kostnader og mindre byråkrati for tiltakshavere, byggenæringen og kommunene. Saksbehandlingstiden vil kunne bli kortere i en del saker. Man vil kunne spares for nabomerknader som likevel ikke vil føre fram fordi forholdet er avklart tidligere. Bestemmelsen om at nabovarsling kan unntas når det foreligger detaljert nok reguleringsplan vil neppe bli aktuell i veldig mange saker, da det ikke ofte planlegges så detaljert som vil være kravet for å få unntak. For noen utbyggere med god planleggingskompetanse vil dette likevel være en viktig mulighet for forenkling og effektivitet i saksbehandlingen.

Naboer og gjenboere kommer ikke til å få saken forelagt i flere omganger. Departementet mener likevel at disse fortsatt vil ha en tilstrekkelig adgang til å ivareta sine interesser på forsvarlig måte. Hensynet til raskere saksbehandling av byggesaker er gitt større vekt enn tidligere, da sikkerheten for at naboen fikk sagt sitt var sterkt vektlagt.

De øvrige forslagene når det gjelder nabovarsling vil ikke nevneverdig endre kommunal ressursbruk. Det kan bli mer veiledning og forhåndskonferanser med tiltakshavere som skal vurdere å unnlate varsling, men også mindre saksbehandling i byggesaken.

Dersom man antar at naboer som ikke får varsel fordi de fikk varsel ved detaljreguleringen vil gå til retten, vil dette føre til flere saker for rettsapparatet. Det fremgår av proposisjonen at departementet antar at dette ikke vil skje i stor grad.

5.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, mener at det er ønskelig å hindre unødige omkamper i byggesaker gjennom å innføre en begrensning i naboens mulighet til å klage på forhold som er tidligere vurdert og avgjort av kommunen.

Flertallet viser til at en slik mulighet til å begrense klager fra naboer allerede i dag finnes i plan- og bygningsloven for forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon fra plan. Begrensningen som allerede følger av dagens plan- og bygningslov videreføres og utvides noe ved at forhold som er avgjort gjennom tidligere vedtak i byggesaken, heller ikke kan påklages.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Venstre og Sosialistisk Venstreparti viser til at forslaget om unntak fra krav om nabovarsel ved tiltak som er detaljregulert vil, ifølge regjeringen, neppe bli aktuell i veldig mange saker fordi det ikke ofte planlegges så detaljert hva som vil være kravet for unntak.

Disse medlemmer mener nabovarsel kan være konfliktbesparende, og understreker også at regjeringen påpeker at endringene innebærer at de reelle mulighetene for å klage i noen grad reduseres fordi bortfallet av retten til nabovarsel implisitt medfører at naboer ikke vil motta vedtaket i byggesaken. Regjeringen understreker at forslaget ikke skal innebære noen formell innskrenking av retten til å fremsette merknader til en søknad eller begrensninger i adgangen til å påklage vedtak. Disse medlemmer understreker at nabovarsling vil kunne forhindre senere konflikter, og disse medlemmer vil derfor gå imot dette forslaget.

Disse medlemmer går imot forslaget om at tiltakshaver kan unnlate å varsle naboer når «arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer eller gjenboere». Disse medlemmer påpeker at en nabo kan være uenig i vurderingen om hun/han ikke, eller i liten grad, er berørt. Disse medlemmer viser til at mange kommuner og Advokatforeningen ga uttrykk for bekymring for at tiltakshaver skal ta seg til rette og unnlate å varsle de naboer de antar vil klage. Disse medlemmer mener, i likhet med disse høringsinstansene, at dagens regelverk er en «billig» investering for å hindre at nabokrangler havner i rettsapparatet.

Disse medlemmer støtter forslaget om oppheving av krav til vurdering av behov for nytt nabovarsel. Ved eventuelle nye eiere av eiendommen bør informasjon om dette omfattes av kjøpers undersøkelsesplikt og selgers opplysningsplikt.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet mener at dagens lov åpner for at naboer kan trenere byggesaker gjennom unødige omkamper som går ut over effektivitet, økonomi og forutsigbarhet for de som skal bygge. Å innføre begrensninger i klageadgangen på forhold som er tidligere avgjort i forbindelse med tidligere vedtak i

byggesaken, er derfor viktig for å gjøre byggesaksprosessen raskere og mer forutsigbar.

6. Tidsfrister i byggesaker

6.1 Sammendrag

6.1.1 *Tidsfrist for behandling av byggesaker som krever dispensasjon fra plan*

6.1.1.1 BAKGRUNN

I proposisjonen vises det til at det i dag er en generell frist på 12 uker for behandling av ordinære byggesøknader. Fristen på 12 uker gjelder kun for søknader som er i samsvar med gjeldende arealplaner, det vil si at tiltak som krever dispensasjon fra plan ikke er underlagt en tidsfristregel. Saker om dispensasjon fra byggereglene er derimot underlagt de vanlige tidsfristreglene.

Det vises i proposisjonen til at det kan være vanskelig å forstå, både for utbyggere, kommuner og andre aktører, hvorfor det er tidsfrist når byggesaken krever dispensasjon fra byggereglene, men ikke når den også (eller bare) gjelder planspørsmål. Begge typene omfattes av kravene i plan- og bygningsloven § 19-2 om dispensasjon, dog med noen ulike vurderingstemaer.

Et annet forhold som også kan fremstå som vanskelig å forstå for tiltakshavere, er at det oppstår ulike saksbehandlingsprosesser for et tiltak avhengig av om kravet er gitt i lov eller plan, for eksempel krav om avstand fra nabogrense eller veg. Mange kommuner behandler likevel byggesaker som krever dispensasjon fra plan, og byggesaker som krever dispensasjon fra byggereglene, likt, og da innenfor tidsfristen på 12 uker. I klagesaker er det innført felles frist.

Innføring av tidsfrist ved behandling av søknad om dispensasjon fra plan ble tidligere foreslått av Bygningslovutvalget i NOU 2005:12. Fristen ble der foreslått satt til 16 uker. Forslaget fikk en blandet mottakelse av høringsinstansene. Forslaget ble ikke fremmet av Kommunal- og regionaldepartementet i Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) punkt 7.5.5.10, men det ble uttrykt et generelt ønske om at daværende Miljøverndepartementet skulle vurdere å innføre en frist, ut fra behovet for likebehandling.

6.1.1.2 DEPARTEMENTETS VURDERINGER

Det vises i proposisjonen til at tidsfrister skaper bedre forutsigbarhet og sannsynligvis en raskere og mer effektiv byggesaksbehandling.

Byggesaker som krever dispensasjon fra plan og planbestemmelser kan reise spørsmål om bredere planvurderinger og helhetlige avveininger av arealbruk og interesser. Det vil si at det kan være behov for andre prosesser før det eventuelt fattes vedtak. Videre vil denne type saker i noen kommuner

behandles politisk. Det pekes i proposisjonen på at det derfor er viktig å fastsette en fristlengde som både ivaretar nasjonale og regionale interesser og rettsikkerheten til den enkelte, samtidig som det skapes forutsigbarhet og raskere og mer effektiv byggesaksbehandling, blant annet for å unngå tapte gebyrinntekter for kommunene.

6.1.1.2.1 *Byggesaker der det er søkt om dispensasjon fra plan og planbestemmelser*

Det går frem av proposisjonen at mange høringsinstanser mener en saksbehandlingsfrist på 12 uker er for kort dersom tiden som medgår til å innhente høringsuttalelser fra statlige og regionale myndigheter skal regnes inn i saksbehandlingstiden, særlig sett hen til at det ikke er foreslått noen uttalelsesfrist for disse myndighetene.

Det vises i proposisjonen til at departementet er enig i at det vil kunne være problematisk for kommunen å overholde frister i byggesaker som krever dispensasjon der statlige og regionale myndigheter har krav på å få uttale seg, dersom de myndigheter som skal uttale seg ikke selv har noen frist å forholde seg til. Dette vil kunne medføre at andre myndigheters saksbehandlingstid vil kunne påvirke kommunens mulighet til å holde sin saksbehandlingsfrist, med den konsekvens at kommunen får reduserte gebyrinntekter. Dette kan i noen grad unngås ved at kommunen ensidig forlenger fristen. En utstrakt bruk av denne muligheten vil imidlertid fort kunne undergrave hovedregelen om at søknaden skal behandles innen 12 uker, og medføre ekstraarbeid for kommunene som må ta stilling til dette i hver enkelt sak.

Departementet viderefører likevel forslaget om at kommunen får en frist på 12 uker for å behandle byggesaker der det er søkt om dispensasjon fra plan eller planbestemmelser. Imidlertid foreslås det i proposisjonen at fristen ikke løper i den tiden den ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter.

For å nå målet om at dispensasjonssøknader skal behandles innen en rimelig tid, foreslås det å utvide forskriftshjemmelen i plan- og bygningsloven § 19-2 slik at departementet i forskrift gis adgang til å fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker.

For byggesaker er bestemmelser om kommunes adgang til fristforlengelse regulert i byggesaksforskriften §§ 7-2 og 7-3. Etter reglene i byggesaksforskriften § 7-3 første ledd kan kommunen ensidig forlenge fristen på 12 uker dersom saken er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring, eller krever tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter. Dersom det innføres en frist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker, ser departementet det som naturlig at dette blir tatt inn i byggesaksforskriften. Departementet mener det er et viktig prinsipp at

tiltak som krever dispensasjon blir avklart med andre myndigheter. Videre bør disse myndighetene sikres en mulighet til å be om fristforlengelse dersom det innføres en frist for deres behandling. Også kommunens adgang til selv å forlenge fristen der de trenger mer tid vil bli utredet i forskriftsarbeidet.

Det er i byggesaksforskriften § 7-2 første ledd presisert at nødvendig tidsbruk for feilretting og supplerings av opplysninger forlenger saksbehandlingsfristen.

Departementet foreslår i proposisjonen derfor at reglene om gebyrnedsettelse også gjelder ved overskridelse av fristen for disse sakene. Dette var ingen høringsinstanser uenig i.

Departementet understreker i proposisjonen at innføring av tidsfrist for behandling av byggesaker som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, på samme måte som øvrige dispensasjoner, ikke innebærer en lempeligere dispensasjonsvurdering eller berettiget forventning om tillatelse i strid med gjeldende plangrunnlag. Det er kun gebyrreduksjon som er virkemiddelet for oppfølging ved eventuell fristoverskridelse.

6.1.1.2.2 *Dispensasjonssøknader utenfor byggesak*

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at departementet i forskrift kan fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

For å samkjøre regelverket for plan- og byggesak foreslår departementet i proposisjonen at forskriftshjemmelen i plan- og bygningsloven § 19-2 presiseres og utvides noe, slik at det uttrykkelig fremgår at departementet i forskrift også kan fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker, og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser ved fristoverskridelse. Når det gjelder adgangen til å fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker, og gi regler om beregning av frister og adgang til fristforlengelse, antar departementet at dette ligger innenfor dagens ordlyd. Det vises i proposisjonen til at endringsforslaget om å gi regler om konsekvenser ved fristoverskridelse ved dispensasjonssøknader utenfor byggesak ikke har vært på høring, men det inngikk i høringen at det skal ha konsekvenser å oversitte fristen i byggesaker som også gjaldt dispensasjon. Videre viser departementet til at en eventuell fastsettelse av slike regler vil bli gitt i forskrift som skal utredes og sendes på høring.

6.1.1.3 ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Det vises i proposisjonen til at for tiltakshavere og andre aktører i byggesaker vil 12-ukersfrist for byggesaker som krever dispensasjon fra plan være en

ubetinget fordel for gjennomføring, forutsigbarhet og fremdrift i et byggetiltak.

Ved at plan- og bygningsloven § 21-7 også vil gjelde byggesaker som krever dispensasjon fra plan, herunder bestemmelser i plan, vil eventuell fristoverskridelse i disse sakene medføre at regelen om tilbakebetaling av gebyr også vil gjelde. Dette vil utfordre organiseringen av saksbehandlingen av byggesakene i mange kommuner som for eksempel har lagt opp til at alle byggesøknader om dispensasjon fra plan skal behandles politisk.

6.1.2 *Tidsfrister med særskilt virkning*

6.1.2.1 BAKGRUNN

Det vises i proposisjonen til at dersom det innkommer merknader eller protester mot et byggetiltak, kan det få konsekvenser for hvilken tidsfrist som gjelder for saksbehandlingen i kommunen og hvilken rettsvirkning som utløses dersom kommunen ikke behandler søknaden innen fristens utløp.

Det kan virke urimelig at en nabomerknad eller protest skal ha slike virkninger.

6.1.2.2 GJELDENE RETT

Etter plan- og bygningsloven § 21-7 første ledd skal søknad om byggetillatelse avgjøres av kommunen innen 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger, med mindre annet følger av andre og tredje ledd. Første ledd gjelder søknader for tiltak som nevnt i nåværende plan- og bygningslov §§ 20-1 og 20-2, det vil si søknad om tiltak som må forestås av foretak med ansvarsrett i byggeprosessen og søknad om tiltak som tiltakshaver kan stå ansvarlig for selv. Konsekvensen av fristoverskridelse for kommunen er at saksbehandlingsgebyret skal betales tilbake etter nærmere bestemmelser i forskrift, jf. byggesaksforskriften § 7-4.

Plan- og bygningsloven § 21-7 andre og tredje ledd gir unntak fra 12-ukersfristen. For de samme typer saker (tiltak etter nåværende plan- og bygningslov §§ 20-1 og 20-2) er fristen satt til 3 uker dersom tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Dersom det er naboprotester til søknader etter nåværende plan- og bygningslov § 20-2 (tiltak som ikke krever ansvarlige foretak), skal søknaden også behandles innen 3 uker, såfremt øvrige vilkår som nevnt i forrige avsnitt er oppfylt. Konsekvensen ved fristoverskridelse er imidlertid ikke at tillatelse reg-

nes for gitt, og tiltaket kan dermed heller ikke settes i gang.

6.1.2.3 HØRINGSFORSLAGET

Høringsforslaget gikk ut på at byggesaker i ett trinn som hovedregel skal behandles av kommunen innen 3 uker, uavhengig av om det er gitt nabomerknader eller protester, dersom tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og ytterligere tillatelse e.l. ikke er nødvendig.

6.1.2.4 HOVEDPUNKTER I HØRINGSINSTANSENS SYN

Høringsinstansene ga ulike tilbakemeldinger på forslaget. Bransjeorganisasjonene var mest positive til forslaget, mens en stor andel av kommunene var negative.

6.1.2.5 DEPARTEMENTETS VURDERINGER

6.1.2.5.1 Innledning

Det fremgår av proposisjonen at departementet ser fordeler ved ikke å la nabomerknader eller naboprotester få betydning for saksbehandlingsfristen og hvilken rettsvirkning som inntreer ved fristoverskridelse.

Begrunnelsen for en lengre frist og andre rettsvirkninger ved fristoverskridelse for tiltak der det gis nabomerknader eller protester har vært at kommunens saksbehandling vil bli mer omfattende i slike saker. Det kan argumenteres for at dette ikke alltid er tilfellet og at det er urimelig at en nabomerknad skal få så stor betydning for om en søknad kan avgjøres på 3 eller 12 uker, eller om tillatelse regnes som gitt eller ikke.

Som flere høringsinstanser påpekte, vil forslaget kunne medføre en del problemer. Forslaget vil føre til økning i antall saker som skal behandles av kommunen innenfor fristen på 3 uker. Departementet ser at dette kan skape betydelige kapasitetsutfordringer i kommunene, særlig i tider med store svingninger i byggeaktiviteten og arbeidsmarkedet. I tider med høy aktivitet er det fare for at forslaget vil føre til igangsetting av flere tiltak som følge av fristoverskridelse og tilfeller av tiltak som ikke er i tråd med regelverket.

Departementet ser også utfordringer knyttet til forslaget om at tillatelse regnes som gitt dersom fristen oversettes også for tiltak det foreligger nabomerknader eller protester mot. Dette fordi forslaget vil medføre at en slik rettsvirkning vil få betydning for langt flere byggetiltak.

6.1.2.5.2 Vurdering av forslaget for tiltak etter nåværende plan- og bygningslov § 20-1

Høringsforslaget vil medføre at flere tiltak etter nåværende plan- og bygningslov § 20-1 skal behandles innen 3 uker og at tillatelse regnes som gitt dersom fristen overskrides. Dette fordi det ofte inngis nabomerknader til slike tiltak.

Etter departementets vurdering viser en del høringsmerknader at forslaget vil kunne føre til at en del flere byggetiltak over en viss størrelse og kompleksitet, og med flere ansvarlige foretak involvert, ikke vil bli behandlet før 3-ukersfristen er oversatt, og tillatelse dermed anses som gitt. Det vil også skape en usikkerhet for tiltakshavere. Departementet viderefører derfor ikke høringsforslaget om å endre regelen slik at nabomerknader ikke får betydning for saksbehandlingsfristen og hvilke rettsvirkninger som inntreer ved fristoverskridelse for tiltak etter nåværende plan- og bygningslov § 20-1.

Tiltak etter nåværende plan- og bygningslov § 20-1 kan ha stor innvirkning på omgivelsene og de hensyn plan- og bygningslovgivningen er ment å ivareta. Det kan derfor være uheldig dersom tillatelse anses som gitt i disse sakene uten at det er foretatt en kommunal saksbehandling.

I noen tilfeller kan det også stilles spørsmål om hvor langt kommunen kan gå i å foreta skjønnsmessige vurderinger av tiltaket i ettertid dersom søknaden ikke behandles innen 3 uker.

Det vises i proposisjonen til at dersom tiltak iverksettes uten at det er avklart av kommunen om det er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen, vil dette kunne øke omfanget av byggevirksomhet i strid med regelverket som iverksettes med bakgrunn i kommunens overskridelse av 3-ukersfristen.

Tiltakshavers situasjon vil også bli mer usikker dersom kommunen ikke fatter vedtak innen 3 uker. Både i dagens lov og i høringsforslaget er det en forutsetning at det kun er i tilfeller der tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen, at tillatelse regnes som gitt ved fristoverskridelse. Det vil si at et tiltak i strid med bestemmelsene ikke blir lovlig dersom en kommune ikke behandler søknaden innen fristens utløp. Kommunal søknadsbehandling gir en viss trygghet for tiltakets lovlighet, særlig med hensyn til samfunnets rammer slik de er nedfelt i lov, forskrift og kommunale planer. Tiltakshaver vil ikke få den samme tryggheten dersom kommunen ikke behandler søknaden innen 3 uker, og tillatelse anses som gitt. Tiltakshaver er da selv ansvarlig for tiltakets lovlighet. Kommunen kan på hvilket som helst tidspunkt senere finne ut at tiltaket likevel ikke var i overensstemmelse med regelverket, og deretter gi pålegg om retting, og eventuelt følge opp med sanksjoner som tvangsmulkt og overtredelsesgebyr. Tiltakshaver blir sittende igjen med ansvaret for at

grunnleggende samfunnsmessige forhold blir ivare tatt i forbindelse med tiltaket.

6.1.2.5.3 *Vurdering av forslaget for tiltak etter nåværende plan- og bygningslov § 20-2*

Det vises i proposisjonen til at høringsforslaget vil medføre at tillatelse regnes som gitt for flere tiltak som omfattes av ny plan- og bygningslov § 20-4. Dette fordi det ofte inngis nabomerknader til slike tiltak.

Byggetiltak som tiltakshaver selv kan stå ansvarlig for er tilbygg under 50 m², frittliggende uthus og garasjer under 70 m², bruksendring av rom innenfor egen bruksenhet fra tilleggsdel til hoveddel, alminnelige driftsbygninger, mindre skilt og reklameinnretninger samt antennesystem. Mange av de hensyn som er skissert under punkt 6.1.5.2 i proposisjonen er ikke like relevante for disse tiltakene.

Det pekes i proposisjonen på at for det første vil disse tiltakene ikke ha like stor innvirkning på omgivelsene og de hensyn plan- og bygningslovgivningen er ment å ivareta som tiltak som krever bruk av ansvarlige foretak. Også hensyn til byutviklingen og utviklingen av området for øvrig, estetikkvurderingen, vurderingen av grunnforhold og så videre, er ikke like fremtredende for disse tiltak som for større tiltak som krever bruk av ansvarlige foretak, og vil som oftest heller ikke kunne medføre like stor skade på natur og omgivelser som tiltak som krever bruk av ansvarlige foretak.

For det andre vil forslaget om å unnta flere typer tiltak fra søknadsplikten, som for eksempel også mindre frittliggende garasjer og uthus, medføre at kommunene vil få færre saker til behandling.

Departementet foreslår derfor at naboprotester ikke skal være avgjørende for hvilken rettsvirkning som inntreder ved overskridelse av saksbehandlingsfristen i saker der det omsøkte tiltaket omfattes av plan- og bygningsloven ny § 20-4 (tiltak som ikke krever bruk av ansvarlige foretak). Dette vil bety at tillatelse regnes som gitt også i de sakene hvor nabo har protestert dersom kommunen ikke har behandlet søknaden innen fristens utløp, forutsatt at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig.

6.1.2.6 ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Forslaget vil være en fordel for tiltakshaver, da tillatelse regnes som gitt.

Forslaget kan innebære større press på kommunene, som må ha gode systemer for gjennomgang av søknader som mottas og rekke å fatte vedtak innen fristens utløp. Det blir imidlertid ikke flere saker

totalt sett og det blir en oppfordring til effektiv saksbehandling av naboprotester.

6.1.3 *Rettsvirkning ved overskridelse av saksbehandlingsfristen for søknad om igangsetting av tiltak*

6.1.3.1 BAKGRUNN

I 2003 ble det innført en frist på 3 uker for kommunens behandling av søknad om igangsettingstillatelser, jf. byggesaksforskriften § 7-1 første ledd bokstav b). Det er ikke knyttet noen rettsvirkninger til en eventuell overskridelse av fristen. Etter gjeldende rett må derfor tiltakshaver vente til tillatelse er gitt før arbeidet kan settes i gang, selv om kommunen har overskredet saksbehandlingsfristen på 3 uker.

I Meld. St. 28 (2011–2012) Gode bygg for eit betre samfunn – ein framtidretta bygningspolitikk er reduksjon av den kommunale saksbehandlingen av søknader om igangsettingstillatelser fremhevet.

6.1.3.2 GJELDENE RETT

Ved trinnsvis behandling fattes det først et vedtak om rammetillatelse som legges til grunn for kommunens videre saksbehandling. Det er rammetillatelsen som i utgangspunktet gir tiltakshaver rett til å bygge. En øvrig virkning av rammetillatelse er at den står seg overfor senere nedleggelse av midlertidig forbud mot tiltak eller omregulering.

Ved behandling av søknad om igangsetting skal det tas stilling til øvrige forhold som må avklares før tiltaket igangsettes. Kommunen treffer et formelt vedtak, hvorpå tiltakshaver har en rett til å sette i gang og fullføre byggearbeidene uten ytterligere medvirkning fra kommunen.

Kommunen skal behandle en søknad om igangsetting innen tre uker, men det er ikke knyttet noen rettsvirkninger til en eventuell overskridelse av fristen.

En igangsettingstillatelse er et enkeltvedtak og kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. For å kunne klage må vedkommende således ha tilknytning til saken vedtaket gjelder, og vedtaket må få rettslig eller praktisk direkte virkning for ham.

6.1.3.3 HØRINGSFORSLAGET

Forslaget gikk ut på at tiltaket kan settes i gang dersom kommunen overskrider 3-ukersfristen for behandling av søknad om igangsettingstillatelse, men uten at tillatelse formelt anses som gitt. I høringsforslaget ble det også drøftet om det er hensiktsmessig å erstatte dagens søknad og vedtak om igangsettingstillatelse med en registreringsordning, men det ble konkludert med at en registreringsordning for igangsatte tiltak ikke er formålstjenlig på

nåværende tidspunkt. Det ble også fremmet et endringsforslag vedrørende begrensninger i klageadgangen som vil medføre presiseringer hva angår klagemulighetene på igangsettingstillatelser.

6.1.3.4 DEPARTEMENTETS VURDERING

6.1.3.4.1 Saksbehandlingsfrist – rettsvirkning

Det vises i proposisjonen til at på bakgrunn av de innkomne uttalelser opprettholder departementet sitt forslag om at dersom kommunen overskrider 3-ukersfristen for behandling av søknad om igangsettingstillatelse, så kan tiltaket igangsettes. Tillatelsen anses formelt ikke som gitt.

Tidsfrister i byggesaksbehandlingen er i løpet av de siste 20 årene gradvis blitt innført for flere sakstyper. Det at det ikke er knyttet noen særskilte rettsvirkninger til overskridelse av fristen for igangsettelses-tillatelser kan også medføre uheldige situasjoner i de tilfeller hvor tiltakshaver søker om igangsettingstillatelse tett opp under fristen for rammetillatelsens gyldighetsperiode, og kommunen ikke rekker å behandle denne før tillatelsen utløper. Det er ikke uvanlig at tiltakshaver foretar store investeringer mellom rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

Departementet mener derfor at innføring av rettsvirkning for overskridelse av saksbehandlingstiden for søknad om igangsettingstillatelse kan virke effektiviserende og sikre forutsigbarhet.

Departementet viderefører forslaget om rettsvirkning som tilsier at tiltakshaver kan sette i gang, men at kommunen skal kvittere ut saken og behandle søknad om igangsettingstillatelse også der fristen i utgangspunktet ikke er overholdt. Etter departementets syn medfører dette en sikkerhet både for tiltakshaver og kommunen. Dersom igangsettingstillatelse regnes som gitt etter utløpet av fristen, vil kommunens passivitet medføre at vedtak fattes automatisk uten behandling, og kommunen mister sine muligheter for å «kvittere» ut byggesaken i forhold til de vilkår og forutsetninger som er stilt i rammetillatelsen. Dette dreier seg i hovedsak om viktige samfunnshensyn. Ved en slik løsning ville også kommunens mulighet til å følge opp slike forhold være begrenset, og kommunen ville måtte gå veien om omgjøringsreglene dersom forutsetningene for igangsettingstillatelse ikke er oppfylt.

Forslaget skal sikre at tiltakshaver ikke er avhengig av å vente på kommunens tillatelser for å sette i gang byggeprosjektet når kommunen ikke overholder lovpålagt saksbehandlingsfrist. Tiltakshaver kan sette i gang byggearbeidet dersom kommunen ikke har behandlet søknaden innen 3 uker, men har da også ansvaret for at forutsetningene for igangset-

tingstillatelse er oppfylt. En eventuell fristoverskridelse medfører ikke noen annen rettsvirkning.

6.1.3.4.2 Klage – igangsettingstillatelse

Det går frem av proposisjonen at på bakgrunn av de innkomne uttalelser opprettholder departementet sitt forslag om å foreta presiseringer i plan- og bygningsloven § 1-9 om klageadgang, og det vises til kapittel 7 i proposisjonen om begrensninger i klageadgangen for nærmere redegjørelse for foreslåtte endringer.

Departementets endringsforslag vedrørende begrensninger i klageadgangen vil medføre presiseringer hva angår klagemulighetene på igangsettingstillatelser. Etter departementets syn kan en igangsettingstillatelse bare påklages av naboer eller gjenboere i de tilfeller den skulle tillate noe mer eller annet enn det som ligger i rammetillatelsen.

Får tiltakshaver avslag på søknad om igangsettingstillatelse, kan han selv sagt påklage avslaget.

6.1.3.4.3 Forenklet saksbehandlingsprosess

Departementet anbefaler i proposisjonen å videreføre høringsbrevets konklusjon om at det ikke foretas en endring som innebærer at søknad om igangsettingstillatelse erstattes av en ren registrering. Dette til tross for at noen få høringsinstanser ber departementet på nytt vurdere om det er behov for en egen igangsettingstillatelse eller om igangsetting kan bli en ren registreringssak.

Departementet mener en slik løsning ikke er tilstrekkelig utredet og vil føre til at flere forhold og krav må avklares fullt ut i rammesøknaden. Dagens ordning med søknad om igangsettingstillatelse gir en fleksibilitet når det gjelder hvilke detaljer som må avklares i rammetillatelsen. Dette antas å være mer kostnadseffektivt enn en løsning som vil innebære en stor grad av detaljprosjektering på rammestadiet. Departementet er også i tvil om en registreringsordning totalt sett ville medført en ressursbesparelse i kommunene, eller om den kun ville innebære en flytting av ressursbruken fra saksbehandling til tilsynsoppgaver.

Også de endringer som gjøres i godkjenningsordningen, mener departementet underbygger at igangsettingstillatelsen bør opprettholdes. Systemet med ansvarlige foretak videreføres, og har bred støtte i høringen. Selv om ansvarserklæringen skal foreligge senest på tidspunktet for igangsatt arbeid, skal ansvarsområdene i tiltaket være definert i forbindelse med igangsettingstillatelsen, og dette skal fremgå av gjennomføringsplanen. På denne måten opprettholdes igangsettingstillatelsen som et skjæringspunkt for ansvarsforholdene.

6.1.3.5 ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Det pekes i proposisjonen på at de foreslåtte endringene vil effektivisere byggesaksprosessen uten at dette skjer på bekostning av kvalitet eller rettssikkerhet.

For kommunene innebærer forslaget at det knyttes rettsvirkninger til en eventuell overskridelse av allerede etablert saksbehandlingsfrist for søknader om igangsettingstillatelse.

Forslaget innebærer en rett for tiltakshaver til å sette i gang tiltaket, slik at byggeprosessen ikke blir forsinket. Imidlertid vil forslaget for tiltakshaver også innebære en økt risiko for at byggetiltaket blir satt i gang selv om vilkårene for dette ikke er til stede. Selv om kommunen har plikt til å utstede igangsettingstillatelse senere, kan en søknad selvsagt avslås dersom forutsetningene for igangsettingstillatelse ikke er oppfylt. Tiltakshaver mister tryggheten og forutsigbarheten som et vedtak i forkant innebærer dersom han ikke venter på kommunens vedtak.

For øvrig antas endringene ikke å medføre økonomiske eller administrative konsekvenser av betydning for det offentlige eller private.

6.2 Komiteens merknader

Komiteen mener at saksbehandlingstiden er en viktig faktor i å få til raskere oppstart av byggeprosjekter. Derfor må det også settes krav til kommunenes effektivitet.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmet fra Sosialistisk Venstreparti, støtter regjeringens forslag om å innføre de foreslåtte saksbehandlingstider.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre, mener at kort saksbehandlingstid er en viktig del av den servicen våre innbyggere skal kunne forvente av det offentlige.

Dette flertallet er fornøyd med regjeringens forslag til saksbehandlingstider og understreker videre at en digitalisering av søkeprosessen i fremtiden også vil bidra til at kommunene kan nå disse målene.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti støtter de fleste forslagene til kapittel 6, Tidsfrister i byggesaker. Dette medlem går imidlertid imot forslaget om at merknader fra naboer ikke skal ha betydning for hvilken rettsvirkning som inntrer ved overskridelse av saksbehandlingsfristen i saker der tiltaket omfattes av ny plan- og bygningslov § 20-4 (tiltak som ikke krever bruk av ansvarlig foretak). Forslaget innebærer at tillatelse regnes som

gitt også i de sakene hvor nabo har protestert dersom kommunen ikke har behandlet søknaden innen fristens utløp.

7. Avgrensning av klage

7.1 Sammendrag

7.1.1 Bakgrunn

Det vises i proposisjonen til at begrensning av klageadgangen i byggesaker kan være et virkemiddel for å effektivisere byggesaksprosessen. Behovet for å forenkle byggesaksprosessen og redusere antall klagesaker må likevel veies opp mot den enkeltes rettssikkerhet. I tillegg bidrar klageadgangen til å sikre at forvaltningen fatter riktige avgjørelser.

7.1.2 Gjeldende rett

7.1.2.1 UTGANGSPUNKT

Etter gjeldende rett er det mulig å fremme klager på flere stadier i en byggeprosess. Det er klageadgang både på planvedtak og byggesaksvedtak. I byggesaker er det klageadgang på rammetillatelsen, eventuelle tilleggstillatelser, dispensasjonsvedtak, igangsettingstillatelser og på vedtak om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Videre kan alle vedtak som fattes i forbindelse med ulovlighetsoppfølging av tiltak påklages.

7.1.2.2 FORHOLDET TIL FORVALTNINGSLOVEN

Plan- og bygningsloven bygger på forvaltningslovens klage- og omgjøringsregler så langt ikke annet følger av særskilte bestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 første ledd. Det følger av forvaltningsloven § 28 at enkeltvedtak kan påklages av en part eller en annen med rettslig klageinteresse i saken. Spørsmålet om det foreligger rettslig klageinteresse er avhengig av om klager har en viss aktuell tilknytning til saken og saksutfallet. Hvem som har rettslig klageinteresse i byggesaker avgjøres etter en konkret vurdering i den enkelte sak. Tradisjonelt har man i byggesaker vært liberale når det gjelder hvilke interesser som kan gi klagerett.

Plan- og bygningsloven § 1-9 andre ledd begrenser klageadgangen som følger av forvaltningsloven. Det fremgår av bestemmelsen at det i byggesaken ikke kan klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. Dersom det finnes hensiktsmessig, kan klagen realitetsbehandles i stedet for å avvises.

7.1.3 Departementets vurderinger

Departementet foreslår i proposisjonen at de innskrenkninger i klageadgangen som følger av plan- og

bygningsloven § 1-9 videreføres og utvides noe for ytterligere å begrense antall klagemuligheter i en byggesak. Det er foreslått at heller ikke forhold som er avgjort i tidligere vedtak i byggesaken kan påklages, selv om forholdet ikke er avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon. Formålet med forslaget er å hindre «omkamper» i form av klage på forhold som allerede er vurdert og avgjort.

Selv om enkelte av høringsinstansene har uttrykt skepsis, mener departementet at bestemmelsen i større grad vil ivareta hensynet til forutberegnelighet og effektivitet i byggesaksbehandlingen.

Departementet ser at det i enkelte tilfeller kan være vanskelig å fastslå om klageanførselene allerede er avgjort, for eksempel om klageanførselene i klagen på igangsettingstillatelsen faktisk omfatter forhold som ble avgjort i forbindelse med rammetillatelsen. Bestemmelsen innebærer at det må foretas en konkret vurdering av samtlige klageanførsler i den enkelte sak. Klageinstansen må ta stilling til om forholdet er avgjort eller ikke før saken eventuelt kan avvises. Finner klageinstansen at forholdet er avgjort i tidligere vedtak kan klagen avvises. Dersom det finnes hensiktsmessig, eksempelvis i tilfeller der det oppstår tvil om klagen gjelder forhold som allerede er avgjort, kan klagen realitetsbehandles, jf. andre ledd, andre punktum. Samlet sett vil den nye bestemmelsen etter departementets syn føre til mindre arbeid for bygningsmyndighetene.

SÆRLIG OM KLAGERETT PÅ AVVISNINGSVEDTAK

Det følger av forvaltningslovens system at en slik avvisning av klage kan påklages. Rettslig sett er det ikke noe i veien for at departementet i plan- og bygningsloven også kan innskrenke adgangen til å påklage avvisningsvedtak. Det fremgår av proposisjonen at departementet likevel ikke finner grunnlag for å gjøre unntak fra forvaltningslovens regler på dette punkt. Klageretten på avvisningsvedtak ivaretar klagers rettssikkerhet, og departementet mener det kan være behov for å prøve avvisningsgrunnlaget forvaltningsmessig, da alternativet er domstolsprøving, som er ressurskrevende og økonomisk tyngende for alle parter.

7.1.4 *Administrative og økonomiske konsekvenser*

Det fremgår av proposisjonen at de foreslåtte endringene vil medføre færre klagesaker som gir både førsteinstans og klageinstans adgang til å benytte frigitte ressurser på andre oppgaver. Videre vil tiltakshaver kunne gjennomføre prosjektet raskere ved ikke å måtte avvente en klagebehandling.

7.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til at det i byggesaker ikke er uvanlig at den meget omfattende og åpne adgangen til å klage på vedtak fører til lang saksbehandlingstid og lite forutsigbarhet i byggeprosjekter.

Komiteen minner om at adgang til å klage er en viktig rettighet, og det må sørges for at den ivaretas. Komiteen er imidlertid enig med regjeringens forslag fordi det først og fremst dreier seg om å hindre unødvendige omkamper som fordeles utover de forskjellige stadiene av en byggeprosess.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet og Venstre, mener at unødvendige omkamper som gjerne tas av de samme instanser og personer gjennom flere stadier av en enkelt byggeprosess gir dårlig effektivitet, trenering, mindre forutsigbarhet og store kostnader for den som skal bygge.

Flertallet mener at å begrense adgangen til klager er nødvendig og er derfor fornøyd med at regjeringen nå rydder opp i dette slik at man både ivaretar rettighetene til den som skal klage og forutsigbarheten til den som skal bygge.

8. Ferdigattest for eksisterende bygg

8.1 Sammendrag

8.1.1 *Bakgrunn*

Det går frem av proposisjonen at ferdigattest mangler for en god del byggetiltak. Det følger av lov om eiendomsmedling § 6-7 andre ledd nr. 8 at oppdragstakeren plikter å gi kjøperen skriftlig opplysning om hvorvidt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger før handel slutes. Dette kan være en av årsakene til at kommunene mottar en del søknader om ferdigattest for eldre tiltak.

Uklarheter om hvordan kommunene skal behandle søknad om ferdigattest i eldre byggesaker er stor. Det er således store variasjoner mellom kommunene, og ulike saksbehandlere kan ofte ha ulik praksis innen en og samme kommune.

Plan- og bygningsloven gir i dag ingen anvisning på hvordan slike eldre tiltak skal avsluttes. Det vises i proposisjonen til at departementet de siste årene har fått flere henvendelser om å gi nærmere regler og veiledning om hvordan kommunen skal håndtere søknader om ferdigattest i eldre byggesaker.

8.1.2 *Gjeldende rett*

Hovedregelen både etter gammel og ny plan- og bygningslov (ikraftsatt 1. juli 2010) er at bygget ikke lovlig kan tas i bruk før det foreligger en ferdigattest, alternativt en midlertidig brukstillatelse. Plan- og bygningsloven har som krav at søknadspliktige tiltak

skal avsluttes med ferdigattest. Dette var nedfelt i tidligere plan- og bygningslov av 1985 § 99 nr. 1 tredje ledd, og er videreført i § 21-10 i ny lov av 27. juni 2008, ikraftsatt 1. juli 2010.

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken, og avslutter dermed også ansvaret til de ansvarlige foretakene. Inntil ferdigattest foreligger, vil kommunen kunne gi pålegg om retting til de ansvarlige foretakene.

Det er tiltakshaver som har primæransvaret for at tiltaket er i overensstemmelse med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kommunen avdekker forhold i strid med loven, vil tiltakshaver dermed alltid kunne være rett adressat for pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt eller overtredelsesgebyr. Påleggsadgangen foreldes i prinsippet ikke. Kommunen kan også gi direkte pålegg til ansvarlige foretak inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, slik at det derfor også er i foretakenes interesse at det utstedes ferdigattest.

I oppfølgingen av tiltak uten ferdigattest er det en forskjell på om tiltakene har fått midlertidig brukstillatelse eller ikke. Dersom kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse, vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at tiltaket ikke er fullt ut formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen.

8.1.3 Departementets vurderinger

Det pekes i proposisjonen på at departementet foreslår i proposisjonen at det ikke skal utstedes ferdigattest i gamle saker fra før 1. januar 1998 som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kommunen skal avvise søknader om ferdigattest i slike saker, jf. forslaget til nytt femte ledd i § 21-10. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Det betyr bare at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Hovedbegrunnelsen for dette er at disse sakene er så gamle og utdaterte at det ikke foreligger et tilfredsstillende dokumentasjons- og kunnskapsgrunnlag som gjør det forsvarlig å tilby et eget «regime» for å kunne utstede en (troverdige) ferdigattest for slike eldre bygg.

Videre foreslår departementet at det i forskrift reguleres hvordan man skal behandle anmodninger om ferdigattest for bygg fra tiden etter 1. januar 1998, og som mangler ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

For øvrig er kravene for å få og å utstede ferdigattest vesentlig skjerpet ved lovendringen som trådte i kraft 1. juli 2010. Departementet antar derfor at problemet vil være minimalt for nyere bygg.

8.1.3.1 NÆRMERE OM § 21-10 SLUTTKONTROLL OG FERDIGATTEST

8.1.3.1.1 Tiltak før 1. januar 1998

Det pekes i proposisjonen på at ved at ferdigattest i saker fra før 1. januar 1998 ikke skal gis, vil man oppnå en forenkling og en opprydding på et svært uoversiktlig område.

I stedet for ferdigattest kan hjemmelshavere i en salgssituasjon henvises til å fremskaffe relevant tilstandsrapport til bruk ved omsetning av eiendommen.

8.1.3.1.2 Tiltak etter 1. januar 1998

Departementet mener plikten for kommunene til å utstede ferdigattest for eldre bygg – og et tilsvarende rettskrav fra eiere på et entydig system for å kunne få slik ferdigattest – bør avgrenses til tiltak etter ansvarsreformen.

Etter ansvarsrettssystemet skal all kontroll innen et ansvarsområde bekreftes av ansvarlige foretak til bygningsmyndigheten gjennom samsvarserklæringer eller kontrollerklæringer. Det skal i samsvarserklæringen og kontrollerklæringen vises til hvilken kontrolldokumentasjon som foreligger. Kommunen legger kontrollerklæringene til grunn for sin videre saksbehandling ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Etter departementets vurdering kan reglene om ansvar og kontroll legges til grunn i en del tilfeller ved utstedelse av ferdigattest også for bygg oppført etter 1997/1998. Imidlertid kan et generelt krav om dette i andre tilfeller være unødvendig ressurskrevende å følge. Dette gjelder særlig der det kun gjensår mindre forhold etter at byggverket ble tatt i bruk, noe som vil være tilfellet når det er gitt midlertidig brukstillatelse. Reglene om ferdigattest gjelder for mange typer av tiltak og arbeid som ikke er ferdigstilt ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse. Det vises i proposisjonen til at det derfor må vurderes nærmere om det skal gis forskjellige regler for disse, eller én regel som skal kunne benyttes på alle. Regler om dette vil bli nærmere fastsatt i forskrift.

8.1.4 Administrative og økonomiske konsekvenser

Det vises i proposisjonen til at de foreslåtte endringene vil effektivisere byggesaksprosessen uten at dette skjer på bekostning av kvalitet eller rettssikkerhet. Kommunene får frigjort ressurser som har vært bundet til oppfølging av gamle saker (saker før 1. januar 1998) og som ikke har blitt avsluttet med ferdigattest.

Endringene antas ikke å medføre andre økonomiske eller administrative konsekvenser av betydning for det offentlige eller private.

Departementet har bedt Finansdepartementet om å vurdere å justere veiledninger, eventuelt gjøre endringer i eiendomsmeglerloven med hensyn til oppdragstakers plikter om å gi kjøperen en skriftlig opplysning om hvorvidt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger før eiendomshandel avsluttes.

8.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til at det i dag mangler ferdigattest for mange eldre boliger. Det oppstår ofte usikkerhet og utfordringer ved kjøp og salg av slike boliger da det er et krav om at selger må opplyse om slike forhold ved omsetning av bolig.

Komiteen viser til at departementet ofte får slike henvendelser fra kommuner som igjen opplever pågang fra ulike parter om hvordan denne problemstillingen skal løses. Usikkerheten ute hos kommunene er stor, og det samme er praksisen.

Komiteen er derfor enig i regjeringens løsning om å rydde opp i dette ved at det ikke skal utstedes ferdigattest i gamle saker fra før 1. januar 1998. Komiteen understreker, slik regjeringen også gjør, at dette ikke betyr at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Komiteen tar til etterretning at regjeringen foreslår at man i forskrift regulerer hvordan man skal behandle anmodninger om ferdigattest for bygg fra tiden etter 1. januar 1998.

Komiteen er fornøyd med at regjeringen nå rydder opp i ulik praksis og håndtering rundt i kommunene som en del av sitt arbeid med å forenkle regelverket og ikke minst spare kommunene for tid slik at ressursene kan brukes til viktigere oppdrag.

9. Skjermingsverdige bygg

9.1 Sammendrag

9.1.1 Unntak for krav i loven for Forsvaret

9.1.1.1 BAKGRUNN

Det vises i proposisjonen til at militære anlegg som har vært erklært hemmelige etter lov om forsvarshemmeligheter av 18. august 1914 nr. 3 er unntatt fra plan- og bygningslovens krav til saksbehandling, ansvar og kontroll. Unntaksbestemmelsen følger av andre ledd i plan- og bygningsloven § 20-4.

Som følge av at lov om forsvarshemmeligheter vil bli opphevet ved ikrafttredelsen av ny straffelov, er det nødvendig å foreta endringer i bestemmelsen.

Ved utarbeidelsen av proposisjonen oppdaget departementet at det ved en inkurie ikke fremgår av ordlyden i plan- og bygningsloven § 20-4 andre ledd hvilke bestemmelser i plan- og bygningsloven som hemmelige militære anlegg er unntatt fra. Dette er heller ikke presisert nærmere i byggesaksforskriften § 4-3.

Departementet ser derfor at det er behov for å foreta endringer i bestemmelsen slik at den bringes i samsvar med langvarig gjeldende rett.

9.1.1.2 GJELDENE RETT

Unntaket for hemmelige militære anlegg er regulert i andre ledd i plan- og bygningsloven § 20-4 Unntak fra krav i loven for visse tiltak som behandles etter andre lover og hemmelige militære anlegg. Bestemmelsen er en videreføring av plan- og bygningsloven av 1985 § 86, og kom først inn i plan- og bygningsloven av 1965.

Unntaket for hemmelige militære anlegg har vært gjeldende rett siden 1951.

Det følger av særmerknaden til plan- og bygningsloven § 20-4 andre ledd i Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) punkt 27.4 at bestemmelsen i hovedsak er en videreføring av plan- og bygningsloven av 1985 § 86. For øvrig er det Forsvaret selv som er ansvarlig for at plan- og bygningslovens bestemmelser blir etterlevd.

For anlegg som ikke uttrykkelig er erklært hemmelige, gjelder plan- og bygningsloven fullt ut. Unntaket etter plan- og bygningsloven § 20-4 andre ledd omfatter ikke Siviltforsvarets anlegg.

9.1.1.3 HØRINGSFORSLAGET

Forslag til ny bestemmelse bygger på plan- og bygningsloven § 20-4 andre ledd, og er en oppdatering og klargjøring av bestemmelsen. Departementet fremmet i høringsnotatet forslag om å videreføre gjeldende unntak for militære anlegg, men unntaket skal fremgå av en egen bestemmelse i loven.

Det ble videre foreslått at det i likhet med forslaget til ny bestemmelse om Unntak fra krav i loven for visse tiltak som omfattes av sikkerhetsloven skulle foretas en forholdsmessighetsvurdering. Det ble også foreslått at i tilfeller hvor hemmelige militære anlegg blir utpekt som skjermingsverdige bygg etter sikkerhetsloven § 17, ville unntaket fra plandelen komme til anvendelse, se forslag til nytt siste ledd i plan- og bygningsloven § 1-6.

9.1.1.4 DEPARTEMENTETS VURDERINGER

Det vises i proposisjonen til at som det fremgår av høringsnotatet er forslaget til ny bestemmelse i plan- og bygningsloven § 20-7 ment som en videreføring av gjeldende unntak for militære anlegg.

Ettersom lov om forsvarshemmeligheter av 18. august 1914 nr. 3 vil bli opphevet ved ikrafttredelsen av ny straffelov, ser departementet at begrepet «erklært hemmelig» ikke lenger vil være treffende å anvende som vilkår. Departementet foreslår derfor, i tråd med Forsvarsdepartementets innspill, å stryke dette og erstatte det med henvisning til sikkerhetslo-

vens begrep «skjermingsverdig», se sikkerhetsloven §§ 11 og 17.

Videre anser vi innspillet om å endre «militære anlegg» og «militære myndigheter» til «Forsvaret» for å være en mindre endring som departementet mener er mer i tråd med gjeldende språkbruk innenfor forsvarssektoren.

For å sikre en reell videreføring av plan- og bygningsloven gjeldende § 20-4 andre ledd har departementet, på bakgrunn av høringsinnspillet fra Forsvarsdepartementet, besluttet ikke å gå videre med henvisningen til ny § 20-8 slik det opprinnelig var foreslått. Forskjellen mellom plan- og bygningsloven §§ 20-7 og 20-8 er at sistnevnte bestemmelse er noe mer omfattende i og med at myndighetene etter plan- og bygningsloven § 20-8 i utgangspunktet kan fravike hele plan- og bygningsloven, herunder både materielle og tekniske krav uten krav om dispensasjon, mens lovens materielle krav gjelder for Forsvarets byggverk. Dette er også årsaken til at terskelen for å anvende unntaket etter § 20-8 er så høy.

Forsvarsdepartementet anmodet videre om at det ble tatt inn en forskriftshjemmel som åpner for at det kan gjøres ytterligere unntak fra krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, dersom karakteren av tiltaket tilsier at det er behov for dette. Departementet er enig i at en slik forskriftshjemmel er viktig for å gi Forsvaret nødvendig handlingsrom og sikre at unntaket fungerer etter sin hensikt. Departementet har derfor imøtekommet dette innspillet.

Departementet bemerker imidlertid at dersom det er nødvendig med omfattende unntak fra plan- og bygningslova kan Forsvaret anvende unntaket i plan- og bygningsloven § 20-8.

9.1.1.5 ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Det vises i proposisjonen til at de foreslåtte endringene i første rekke innebærer en klargjøring og oppdatering av gjeldende unntak for militære anlegg. Etter departementets vurdering vil forslaget til endringer ikke få negative administrative og økonomiske konsekvenser av betydning for verken private eller offentlige.

Det vises i proposisjonen til at heller ikke forslaget om innføring av forskriftshjemmel til bestemmelsen vil medføre administrative eller økonomiske konsekvenser.

9.1.2 *Unntak fra krav i loven for visse tiltak som omfattes av sikkerhetsloven*

9.1.2.1 BAKGRUNN

Departementet fremmet i høringsnotatet forslag til ny bestemmelse i plan- og bygningsloven hvor det for skjermingsverdige bygg etter sikkerhetsloven

§ 17 gjøres unntak fra krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningslovgivningen, herunder blant annet krav til byggesaksbehandling. Forslaget er et ledd i oppfølgingen av NOU 2012:14 Rapport fra 22. juli-kommisjonen, og er utarbeidet i samarbeid med Justis- og beredskapsdepartementet og Forsvarsdepartementet.

Forslaget har som formål å redusere tidsbruken i byggesaker der nasjonale sikkerhets hensyn gjør seg gjeldende (hensyn til rikets selvstendighet og sikkerhet samt andre vitale nasjonale sikkerhetsinteresser, jf. sikkerhetsloven § 1).

Forslaget er utformet med tanke på sikkerhetssaker der det vil medføre en uakseptabel sikkerhetssituasjon å følge plan- og bygningslovens alminnelige regler, slik man erfarte ved den manglende stengningen av Grubbegata i Oslo kommune i forkant av 22. juli 2011.

9.1.2.2 DEPARTEMENTETS VURDERINGER

Se proposisjonen for en beskrivelse av høringsforslagets ny § 20-8.

Etter departementets vurdering må høringsforslaget i det alt vesentlige opprettholdes. På bakgrunn av innkomne høringsuttalelser foreslås det likevel enkelte mindre endringer i bestemmelsens andre og tredje ledd.

Departementet foreslår å endre det opprinnelige forslaget slik at dersom det er aktuelt å bruke unntaksbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 20-8 andre ledd, skal det ansvarlige departement informere kommunen i forkant om hva det aktuelle tiltaket gjelder og at unntaksbestemmelsen vil bli benyttet, herunder gi en begrunnelse for dette. Slik departementet vurderer det vil ikke denne endringen medføre forsinkelser av stor betydning, men vil derimot, som Advokatforeningen påpeker, kunne fungere som en sikkerhetsventil i de tilfeller der et departement ønsker å benytte unntaket selv om vilkårene ikke er oppfylt, noe kommunen da får en mulighet til å påpeke.

Videre foreslår departementet å ta inn i plan- og bygningsloven § 20-8 andre ledd siste punktum kommunens plikt til å gi det ansvarlige departement nødvendig bistand, herunder informasjon som departementet har behov for slik at tiltaket utføres på en ansvarlig måte.

Etter høringsforslaget vil naboer og gjenboere ikke ha krav på nabovarsel dersom unntaket i første ledd anvendes. Departementet har forståelse for at det for naboer og gjenboere fremstår som negativt at de må finne seg i at det etableres enten permanente eller midlertidige sikringstiltak i tilknytning til bygg uten at disse varsles før tiltaket igangsettes. Hensynet til sikkerhet tilsier imidlertid at det kan være problematisk å praktisere full åpenhet og innsyn slik det

ellers er for byggesaker. Departementet opprettholder derfor forslaget om at naboer og gjenboere ikke vil ha krav på nabovarsel. Selv om en beslutning om å unnta etter plan- og bygningsloven § 20-8 ikke kan påklages, kan en nabo, eller annen med rettslig klageinteresse, fremme klage til Sivilombudsmannen dersom han mener at vilkårene for å anvende unntaket ikke er oppfylt.

Ett av høringsinnspillene knyttet seg til muligheten for eventuell kompensasjon dersom tiltak på eller i tilknytning til skjermingsverdige objekter får negativ innvirkning for nabo, da i form av rådighetsinnskrenkninger. Det vises i proposisjonen til at departementet ikke ser det som hensiktsmessig å regulere spørsmålet om erstatning for mulige rådighetsinnskrenkninger ved anvendelse av plan- og bygningsloven § 20-8. Departementet viser til at rådighetsinnskrenkninger normalt ikke gir rett til erstatning. Det finnes tilfeller hvor lovgiveren har gitt anvisning på at det skal svares erstatning for en rådighetsinnskrenkning, se plan- og bygningsloven § 15-3. Hvorvidt det foreligger grunnlag for erstatning for rådighetsinnskrenkninger som faller utenfor plan- og bygningsloven § 15-3, vil imidlertid bero på en konkret helhetsvurdering, og vil måtte avgjøres av domstolene.

I tilfeller hvor staten foretar ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven § 16-2, vil ekspropriaten få utbetalt erstatning som fastsettes etter skjønn.

9.1.2.3 NÆRMERE OM PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 20-8

9.1.2.3.1 *Unntaket fra plan- og bygningslovens byggesaksbestemmelser*

I proposisjonen vises det til at det følger av forslag til plan- og bygningsloven § 20-8 første ledd at bestemmelsen gir rett til å unnta «(...) tiltak som skal utføres i tilknytning til et bygg eller objekt som er utpekt som skjermingsverdig i henhold til sikkerhetsloven § 17 (...)».

Med «skjermingsverdig» menes her eiendom som må beskyttes mot sikkerhetstruende virksomhet av hensyn til rikets eller alliertes sikkerhet eller andre vitale nasjonale sikkerhetsinteresser. Med «tiltak» menes tiltak som er omfattet av plan- og bygningsloven kapittel 20.

Bestemmelsen gir mulighet for omfattende unntak fra plan- og bygningsloven. Det er imidlertid forutsatt at lovens bestemmelser skal følges så langt det lar seg gjøre.

Videre skal også lovens materielle krav og minimumskravene som følger av byggt teknisk forskrift som hovedregel følges. Bestemmelsen gir imidlertid adgang til å fravike lovens bestemmelser helt eller delvis (uten krav om dispensasjon fra materielle krav

eller tekniske regler) forutsatt at det ivaretar sikkerhetshensyn og det for øvrig anses forsvarlig.

I første ledd ligger det et krav om at tiltaket enten må være selve oppføringen av et objekt som er utpekt som skjermingsverdig, eller at tiltaket må være sikring av et allerede eksisterende skjermingsverdig objekt. Det vil ikke være tilstrekkelig til å kunne benytte unntakshjemmelen i plan- og bygningsloven § 20-8 at tiltaket er arbeider på et skjermingsverdig objekt, hvis ikke disse arbeidene har et sikkerhetsmessig formål. Her vil uansett forholdsmessighetsvurderingen komme inn, jf. vilkåret «tvingende sikkerhetshensyn».

Vilkåret «tvingende sikkerhetshensyn» er inntatt for å understreke at bestemmelsen kun gir adgang til å fravike plan- og bygningslovens regler i den utstrekning det vil være sikkerhetsmessig uforvarlig å følge plan- og bygningslovens alminnelige regler. Vilkåret er benyttet i folkeretten, men har et selvstendig innhold etter plan- og bygningsloven § 20-8.

Vilkåret «tvingende sikkerhetshensyn» kommer i tillegg, og forutsetter at det foretas en forholdsmessighetsvurdering, der fordelene ved å ikke følge plan- og bygningslovens regler (typisk mindre tidsbruk), må veies opp mot ulemperne.

Unntakshjemmelen etter plan- og bygningsloven § 20-8 omfatter både permanente og midlertidige tiltak. Dette følger også av ordlyden. Forholdsmessighetsvurderingen som må foretas etter plan- og bygningsloven § 20-8 vil i utgangspunktet være den samme for både permanente og midlertidige tiltak, men det er likevel slik at et midlertidig tiltak lettere vil kunne anses forholdsmessig. Forholdsmessighetsvurderingen innebærer at hjemmelen kun kan benyttes dersom fordelene er klart større enn ulemperne. Det vil være naturlig å legge betydelig vekt på risiko- og sårbarhetsanalyser dersom dette foreligger. Hensynet til rikets selvstendighet og sikkerhet samt andre vitale nasjonale sikkerhetsinteresser, jf. sikkerhetsloven § 1, vil stå sentralt i vurderingen. Det vil også kunne legges vekt på hensynet til allmennhetens trygghetsfølelse. Dersom det blir klart at et midlertidig tiltak blir mer langvarig enn det som først var tenkt av det ansvarlige departement, skal departementet foreta en ny forholdsmessighetsvurdering.

Mest aktuelt vil det trolig være å bruke hjemmelen i plan- og bygningsloven § 20-8 til å bygge i strid med kommuneplan og/eller reguleringsplan, eventuelt bygge uten at slike planer foreligger, jf. forslag til nytt ledd i plan- og bygningsloven § 1-6.

9.1.2.3.2 *Unntak fra plandelens bestemmelser*

Plan- og bygningsloven § 20-8 må ses i sammenheng med forslaget om å innføre et nytt siste ledd i plan- og bygningsloven § 1-6 Tiltak. Plan- og bygningsloven § 20-8 sammenholdt med plan- og byg-

ningsloven § 1-6 nytt siste ledd vil innebære at det vil kunne utføres tiltak tilknyttet skjermingsverdige objekter i strid med plan, eventuelt uten at slik plan foreligger. Bakgrunnen for dette er at det er endring og utarbeidelse av planer som erfaringsmessig tar lang tid, og det er følgelig her de største mulighetene for tidsbesparelser ligger. Hvorvidt det vil være kurant å bygge i strid med plan vil imidlertid variere betydelig fra sak til sak, og vil måtte avgjøres på bakgrunn av de konkrete forhold som gjør seg gjeldende i den enkelte sak.

9.1.2.3.3 Informasjon til kommunen og naboer

Etter bestemmelsens andre ledd plikter det ansvarlige departement, dersom det har funnet det nødvendig å bruke unntakshjemmelen i første ledd, og kommunen ikke er involvert i arbeidet med tiltaket, å gi kommunen utfyllende informasjon om selve tiltaket i den grad dette vil være forsvarlig etter en sikkerhetsmessig vurdering, samt informasjon om at unntakshjemmelen i plan- og bygningsloven § 20-8 vil bli benyttet, herunder nærmere begrunnelse for dette. Slik informasjon vil kunne fungere som en sikkerhetsventil dersom et departement ønsker å benytte unntaket selv om vilkårene ikke er oppfylt, noe kommunen da får en mulighet til å påpeke.

Det følger videre av plan- og bygningsloven § 20-8 andre ledd siste punktum at kommunen plikter å gi det ansvarlige departement nødvendig bistand, herunder informasjon som departementet har behov for, slik at tiltaket utføres på en forsvarlig måte.

Bestemmelsens tredje ledd gjelder informasjon til naboer og gjenboere. Dersom det ansvarlige departement finner det nødvendig å anvende unntaket i første ledd til å unnlate å varsle naboer og gjenboere, skal det ansvarlige departement gi naboer og gjenboere informasjon om at unntaket vil bli benyttet samt informasjon om de rettslige konsekvensene av dette. Med dette menes det at beslutning om å anvende unntaket ikke er gjenstand for klage og at det heller ikke foreligger mulighet for midlertidig forføyning. Dersom tiltaket ikke berører naboers og gjenboeres interesser, vil det ikke være behov for å gi informasjon. Det ansvarlige departement skal tilstrebe å informere naboer og gjenboere på et så tidlig tidspunkt som mulig, men det er ingen plikt til å informere før tiltaket igangsettes. Det ansvarlige departement skal videre tilstrebe å gi så utfyllende informasjon som mulig om selve tiltaket i den grad dette vil være forsvarlig etter en sikkerhetsmessig vurdering, men det er ingen plikt til å gi informasjon om detaljer ved tiltaket. Det er opp til det ansvarlige departement å vurdere hvordan informasjon skal gis, herunder om den skal gis muntlig eller skriftlig.

9.1.2.3.4 Unntak fra klageadgang og mulighet for midlertidig forføyning

Det følger direkte av bestemmelsen at en beslutning etter plan- og bygningsloven § 20-8 om å unnlate å følge én eller flere av lovens bestemmelser ikke kan påklages. Det samme gjelder vedtak om avvisning av klage.

I tillegg vil det heller ikke være mulig å gi midlertidig forføyning mot tiltak som iverksettes i medhold av plan- og bygningsloven § 20-8 første ledd. Bakgrunnen for dette er at det ikke ville være forenlig med de hensyn bestemmelsen er utarbeidet for å ivareta. Hovedintensjonen med bestemmelsen er at tidsbruken ikke skal bli for lang i de mest alvorlige sikkerhetssakene.

Kompetansen til å fatte avgjørelser etter plan- og bygningsloven § 20-8 er lagt til departementene innen sitt myndighetsområde. I de tilfeller der skjermingsverdige objekter eies av kommunale, fylkeskommunale eller private aktører, må disse anmode det ansvarlige departement om å fatte et vedtak. Departementet står i slike tilfeller fritt til å innvilge eller avslå anmodningen. Beslutningen om å innvilge eller avslå en anmodning er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages. Avvisning av eventuell klage vil heller ikke kunne påklages.

9.1.2.4 ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Det vises i proposisjonen til at forslaget vil innebære en betydelig effektivisering av prosessen med etablering av nødvendige sikringstiltak, enten de er permanente eller midlertidige. Etter departementets vurdering er også terskelen for å ta bestemmelsen i bruk tilstrekkelig høy.

Etter departementets vurdering vil forslaget ikke medføre administrative eller økonomiske konsekvenser av negativ betydning for det offentlige. For private, det vil si naboer og gjenboere, vil forslaget få negative konsekvenser fordi de mister adgangen til å komme med nabomerknader, og derigjennom kunne påvirke utformingen eller plasseringen av tiltaket. Departementet er likevel av den oppfatning at hensynet til nasjonal sikkerhet i denne sammenheng må veie tyngst, og departementet påpeker at naboer og gjenboere vil ha muligheten til å bringe saken inn for Sivilombudsmannen dersom de mener at vilkårene for å unnta etter plan- og bygningsloven § 20-8 ikke er oppfylt. Rettssikkerheten til naboer og gjenboere er således i en rimelig utstrekning ivaretatt.

9.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til at kapittel 9 i proposisjonen omfatter to unntak.

Det første unntaket gjelder for Forsvarets anlegg og er en videreføring av gjeldende rett siden 1951.

Det andre unntaket gjelder terrorsikring av offentlige bygg som er viktig å beskytte ut fra nasjonale sikkerhetshensyn, som for eksempel Stortinget og regjeringsskvartalet. Et sentralt tema for 22. julkommisjonen var terrorangrepet på regjeringsskvartalet. Som en oppfølging av rapporten er det foreslått en særskilt unntaksbestemmelse i plan- og bygningsloven som sikrer at staten, dersom nasjonale sikkerhetshensyn gjør seg gjeldende, raskt kan iverksette nødvendige sikringstiltak uavhengig av kommunal saksbehandling.

Komiteen støtter regjeringens forslag og har ingen ytterligere merknader.

10. Oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak

10.1 Sammendrag

10.1.1 Bakgrunn og gjeldende rett

10.1.1.1 UTGANGSPUNKT OG GJELDENE RETT

Det fremgår av proposisjonen at formålet med byggereglene i plan- og bygningslovgivningen er å sikre at byggverk oppføres i tråd med føringer for arealbruk, som først og fremst gis i kommunale arealplaner. Videre skal krav til byggetiltak sikre kvalitet i det bygde miljøet, i tråd med krav i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift. Det er en viktig samfunns målsetting å bedre den tekniske standard på det som bygges, slik at de krav som settes til byggverk ut fra andre overordnede målsettinger, faktisk blir fulgt. Alle aktører i byggemarkedet, både de utførende, tiltakshavere, andre brukere og myndigheter bør i utgangspunktet ha felles interesser i høynet kvalitet i byggverk og mer ordnede forhold i byggenæringen. For øvrig er det et særtrekk ved det norske byggemarkedet at det har vært og er preget av en stor andel engangsbyggere, i motsetning til det som ser ut til å være tilfellet ellers i Europa. Norge har hatt tradisjon for mye selvbygging og bruk av lokale byggmestre/håndverkere. Særlig for en engangsbygger er godkjenningsordningen av foretak for ansvarsrett ansett å bidra til å sikre at det brukes kvalifiserte foretak som påtar seg et ansvar overfor kommunen om å utføre arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Kvalitet i byggetiltak skal nås gjennom bruk av en rekke samvirkende tiltak. Et hovedprinsipp i bygningslovgivningen er at ansvaret skal legges til den aktør som har reell mulighet for å påse at feil ikke oppstår. For å godkjennes for ansvarsrett stilles en rekke krav. For det første er det krav om at foretakene må være registrert i foretaksregisteret. For det andre stilles det krav om en klar ansvarsdeling i byggetil-

tak. De som står for byggearbeidet skal påta seg ansvaret for bestemte deler av tiltaket, jf. nåværende plan- og bygningslov § 20-1 andre ledd. For det tredje skal kvalitet i byggetiltak sikres gjennom reglene om obligatorisk uavhengig kontroll, som trådte i kraft 1. januar 2013. Krav om ferdigattest og regler om ulovlighetsoppfølging skal også bidra til krav til byggverk følges.

Foretak som ønsker å påta seg nøkkelroller i byggetiltak, må i en rekke tilfeller søke kommunen om lokal godkjenning for ansvarsrett, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 andre ledd. Godkjenning kreves for rollen som ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende eller ansvarlig kontrollerende. Søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett anses som en del av søknaden om tillatelse til tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 andre ledd. En lokal godkjenning for ansvarsrett gjelder kun for den konkrete byggesaken, og opphører ved kommunens utstedelse av ferdigattest.

Lokal godkjenning for ansvarsrett skal gis til kvalifiserte foretak. Vurderingen av om foretaket er kvalifisert skal basere seg på en samlet vurdering av foretakets organisasjon, styringssystem og kompetanse. Ansvarsretten gis til foretaket som sådan, ikke til foretakets faglige ledelse. Det vises i proposisjonen til at departementet har lagt til grunn at når foretak ansvarliggjøres for eget arbeid, og når de ved feil blir pålagt å rette feilen samt løper risiko for også andre typer sanksjoner, gir dette preventive virkninger. Dette sikrer større etterlevelse av regelverket og fremmer større respekt for det.

For å dokumentere sine kvalifikasjoner kan foretakene søke om sentral godkjenning. Når et foretak er sentralt godkjent, skal kommunene ikke vurdere kvalifikasjonene på nytt. Behandlingen av en søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett vil derfor gå raskere og skal medføre mindre byggesaksgebyr når foretaket er sentralt godkjent. Sentral godkjenning er også et kvalitetsstempel for foretakene, og kan brukes i deres markedsføring.

Kommunene skal føre tilsyn med byggetiltakene i kommunen, for å oppdage ulovligheter og feil, og for å luke ut foretak som ikke er kvalifisert.

10.1.1.2 BAKGRUNN FOR LOVFORSLAGET – EFTAS OVERVÅKINGSORGANS (ESA) SAK MOT NORGE

Det fremgår av proposisjonen at EFTAs overvåkningsorgan (ESA) i brev av 18. juli 2011 åpnet formell sak mot Norge om lovligheten av den lokale godkjenningsordningen. ESA ga i sin begrunnede uttalelse uttrykk for at Norges krav om at foretak, også de som kun skal levere tjenester på midlertidig basis, må forhåndsgodkjennes i hver enkelt sak, er i strid med Norges forpliktelser etter EØS-avtalen,

særlig avtalens artikkel 36 om fri flyt av tjenester og tjenestedirektivets artikkel 16 om adgang til midlertidig tjenesteyting. Det pekes særlig på at tjenestedirektivets artikkel 16 nr. 2 b) oppstiller et generelt forbud mot tillatelsesordninger og obligatorisk registrering for midlertidige tjenesteytere. I den begrunnede uttalelsen datert 16. mai 2012 ble Norge gitt en frist til å endre regelverket, for å unngå at ESA reiser sak for EFTA-domstolen.

Tjenestedirektivet setter grenser for hvilke krav som kan stilles til foretak. Når det gjelder tjenester levert av foretak etablert i en annen stat, altså midlertidig tjenesteyting, er det i direktivets artikkel 16 oppstilt betydelig strengere rammer for hvilke krav nasjonalstaten kan stille. Deriblant oppstilles det i utgangspunktet forbud mot tillatelsesordninger og plikt til å registrere seg. Eventuelle unntak fra dette utgangspunktet kan kun tillates forutsatt at kravet er begrunnet i et legitimt hensyn, så som offentlig orden, offentlig helse, offentlig sikkerhet eller vern av miljøet. Kravet må også være ikke-diskriminerende, nødvendig og forholdsmessig, se artikkel 16 nr. 1. Kriteriene for dette er meget strenge.

Det vises i proposisjonen til at Norge har funnet det vanskelig å argumentere mot at godkjenningsordningen er i strid med tjenestedirektivet artikkel 16 nr. 2 b). Dette gjelder særlig ut fra at det er vanskelig å dokumentere med tilstrekkelig styrke at ordningen alene har en effekt på kvaliteten i byggverk, og det er da vanskelig å vise at godkjenningsordningen er lovlig i forhold til tjenestedirektivet, særlig når det gjelder krav til forholdsmessighet.

10.1.1.3 RETTSTILSTANDEN I ANDRE LAND

Til tross for forbudet i tjenestedirektivet mot tillatelses-/godkjenningsordninger har en rekke EØS-land opprettholdt både tillatelses-/godkjenningsordninger og krav om registrering for foretak som tilbyr tjenester på midlertidig basis innenfor bygg- og anleggsområdet.

10.1.2 Departementets vurderinger

10.1.2.1 UTGANGSPUNKTER FOR LOVFORSLAGET

Departementet viderefører i proposisjonen i hovedsak lovforslaget som var på høring. Forslaget innebærer at kravet om at ansvarlige foretak skal forhåndsgodkjennes oppheves. Kravene i plan- og bygningslovgivningen justeres slik at det ikke stilles krav til midlertidige tjenesteytere i strid med EØS-regelverket. Kravene som oppstilles må være ikke-diskriminerende, nødvendige og forholdsmessige.

I proposisjonen vises det til at det ut ifra tjenestedirektivet er mulig for departementet å ha ulike regler for henholdsvis etablerte og midlertidige tjenesteytere. Departementet foreslår at kravene til foretak eta-

blert i Norge og midlertidige tjenesteytere så langt det er mulig skal være like. Å stille strengere krav til etablerte foretak vil gi en ulempe i konkurransen for norske foretak. Det kan også hende at strengere krav for etablerte foretak vil innebære at foretak som ellers ville etablert seg, i stedet leverer tjenester som midlertidige tjenesteytere. Det bør altså i utgangspunktet stilles like krav til alle foretak, uavhengig av hvilket land de er etablert i.

Vurderingen av kvalifikasjonene for etablerte foretak og tjenesteytere vil kunne bli forskjellig. Grunnen til dette er at tjenesteytere som er godkjent for å yte en tjeneste i hjemlandet ikke skal måtte dokumentere på nytt at de oppfyller de kravene som er stilt i hjemlandets regelverk. Dette følger av det såkalte dupliseringsforbudet i tjenestedirektivets artikkel 5 nr. 3. Det som eventuelt kan kreves dokumentert ved tilsyn i byggesaker vil være oppfyllelsen av norske kvalifikasjonskrav der de går lenger enn krav i tjenesteyterens hjemland.

Ut over de endringene som er nødvendige for å bringe kravene i overensstemmelse med tjenestedirektivet, fremgår det av proposisjonen at departementets forslag er basert på at krav som stilles til foretak i reglene om ansvarlige foretak skal ligge så nær opp til eksisterende system som mulig. Det pekes i proposisjonen på at det er en rekke positive sider ved reglene som kan beholdes, og det er i seg selv et poeng å ikke endre reglene mer enn det som er strengt nødvendig. Videreføring av kjente elementer i reglene vil gjøre overgangen enklere for kommunene og foretakene.

10.1.2.2 ANSVARSRETTSSYSTEMET

10.1.2.2.1 Videreføring av ansvarsrettssystemet

Departementet foreslår i proposisjonen at ansvarsrettssystemet skal videreføres. De høringsinstansene som kommenterer videreføring av ansvarsrettssystemet, stiller seg positive til dette. Departementet oppfatter det videre slik at krav om ansvarlig foretak i tiltak ikke er i strid med Norges forpliktelser etter EØS-avtalen. Det avgjørende forholdet vil være hvordan og når ansvaret erklæres overfor myndighetene, samt hvilke krav som stilles til foretaket.

Det skal altså fortsatt kreves at foretak skal påta seg ansvar for sentrale roller i tiltakene, selv om foretakene ikke lenger skal forhåndsgodkjennes.

10.1.2.2.2 Erklæring av ansvar

Departementet foreslår i proposisjonen at foretaket skal sende en erklæring til kommunen. Foretaket skal erklære at det påtar seg ansvar for en angitt del av tiltaket, og at det er kvalifisert for ansvaret i overensstemmelse med lov og forskrift. Boligprodusentenes forening mener at erklæringen ikke bør sendes

kommunen, men i stedet oppbevares av ansvarlig søker. Departementet er ikke enige med foreningen i dette.

Erklæring om ansvar og prøving av kvalifikasjoner kan ikke skje på en slik måte at det innebærer en hindring for tjenesteytere i strid med tjenesteloven og tjenestedirektivet. Det vil ha betydning hvor omfattende erklæringen skal være. Departementet anser at de fleste opplysningene som i dag oppgis, kan kreves oppgitt i en erklæring om ansvarsrett.

Erklæringen må inneholde opplysninger om foretakets navn, organisasjonsnummer, kontaktperson med mer. Videre må det gis en angivelse av hvilke ansvarsområder erklæringen gjelder. Ansvarsområdene vil måtte svare til en beskrivelse i gjennomføringsplanen som kommunen mottar fra tiltakshaver i forbindelse med søknad om byggetillatelse, eventuelt igangsettingstillatelse, jf. nedenfor. Sammen med gjennomføringsplanen vil erklæringen, som ansvarsrettssøknaden i dag, være viktig for å avklare omfanget og grensene for foretakets ansvar, og mellom foretakenes ansvar.

I erklæringen må foretaket stå inne for at det er kvalifisert, og at det vil utføre oppgavene i tiltaket i overensstemmelse med kravene i plan- og bygningslovgivningen.

Det skal etter departementets forslag ikke legges ved noen dokumentasjon for foretaket. Det bør krysses av i erklæringen for om foretaket er sentralt godkjent og om foretaket er midlertidig tjenesteyter. Det bør ved kommunens planlegging av tilsyn legges stor vekt på om tiltaket gjennomføres av foretak med sentral godkjenning.

Departementet foreslår at erklæringen skal leveres i forbindelse med søknad hvis arbeidet foretaket skal være ansvarlig for starter før søknadstidspunktet, og ellers senest før arbeidet foretaket er ansvarlig for starter. Å kreve at erklæringen alltid bør leveres sammen med søknaden om tiltak, slik Sarpsborg kommune mener, vil etter departementets mening kunne gi en regel som er i strid med tjenestedirektivet.

For ansvarlig søker og enkelte prosjekterings- og kontrolloppgaver må ansvaret erklæres senest sammen med søknad om rammetillatelse.

Departementet presiserer at frist om innlevering senest når arbeidet starter er en siste frist, og det er ikke noe til hinder for at ansvaret erklæres tidligere.

Etter departementets mening skal en oversikt over tiltaket, som i dag, fremgå av gjennomføringsplanen. Gjennomføringsplanen vil være viktig for å vise en oversikt over ansvarsområdene i tiltaket, og vil være grunnlaget for kommunens vurdering av ansvarsområder, jf. forslaget til plan- og bygningsloven § 21-4 nytt andre ledd. Oppdatert gjennomføringsplan skal sendes kommunen hver gang det fore-

tas endringer av betydning, og dette vil ofte gjelde når et nytt foretak erklærer ansvar. Departementet viser til at planen og erklæringen sammen vil gi oversikt over inndelingen av ansvar i tiltaket, og begge vil være grunnlag for kommunens plan for tilsyn med tiltaket, herunder også foretakene. En tidlig oversikt over de ansvarlige foretakene i tiltaket vil kunne være en indikasjon på ryddige forhold i tiltaket, noe som kan tilsi at ressurser til tilsyn heller kan prioriteres andre steder.

Forslaget innebærer at foretakene ikke lenger trenger forhåndsgodkjenning for å begynne arbeidet. Ansvarsretten oppstår når erklæringen er sendt til kommunen. Tidspunktet for forsendelsen må kunne dokumenteres.

Departementet har vurdert om det vil være mer hensiktsmessig at ansvarsretten skulle oppstå når erklæringen er mottatt av kommunen. Departementet har imidlertid kommet til at det ville bli vanskelig å dokumentere mottakstidspunktet, med mindre det også blir krevet en form for mottaksbekreftelse.

Når erklæringen om ansvar er sendt kommunen, har foretaket ansvarsrett for de ansvarsområdene erklæringen oppgir. Det oppstår da rettigheter og plikter uten at kommunen har fattet vedtak om det, og det foreligger ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

En erklæring om ansvar vil for øvrig ha samme virkning som når foretaket er tildelt ansvarsrett etter gjeldende regler. Det ansvarlige foretaket vil altså få rett til å utføre arbeidet i overensstemmelse med byggetillatelsen. Ansvarsretten vil være avgrenset etter erklæringen og gjennomføringsplanen. Ansvaret gjelder inntil det er avsluttet.

Foretaket vil være bundet av erklæringen, og kan utsettes for reaksjoner hvis det utfører arbeid i strid med regelverket.

Det vises i proposisjonen til at innenfor rammen av lovbestemmelsene om ansvar, vil nærmere detaljer fastsettes i forskrift.

10.1.2.3 KVALIFIKASJONSKRAV

10.1.2.3.1 *Utgangspunkter for krav til kvalifikasjoner*

Departementets lovforslag tar utgangspunkt i at det skal stilles like krav til etablerte foretak og midlertidige tjenesteytere. Kravene som stilles til alle foretak må da ligge innenfor rammene av tjenestedirektivets artikkel 16 nr. 1 bokstav a)-c). Kravene kan ikke være diskriminerende, og de må være nødvendige og forholdsmessige.

Krav må være begrunnet i ett av hensynene som er nevnt i art. 16 nr. 1, det vil si offentlig orden, offentlig sikkerhet, folkehelsen eller miljøvern.

Videre må kravene som oppstilles være forholdsmessige. Dette innebærer dels en prøving av hvilket beskyttelsesnivå som kan fastsettes for å ivareta det

påberopte hensyn, og dels en prøving av hvilke virkemidler som kan anvendes for å oppnå det formålet. Kravet må være egnet til å oppnå det ønskede formålet, og det må vurderes om målsettingen like effektivt kan oppnås gjennom mindre inngripende tiltak. Etter departementets mening er det åpenbart at kvaliteten i byggetiltak blir bedre når sentrale oppgaver i tiltaket forstås av foretak som har de nødvendige kvalifikasjoner, og legger som utgangspunkt til grunn at det nivået som er stilt til foretakenes kvalifikasjoner til nå kan videreføres. Kvalifikasjonskrav vil imidlertid anses som et krav etter tjenstedirektivets artikkel 4 nr. 7, og altså en restriksjon som vil måtte oppfylle kravene gitt i artikkel 16 nr. 1 a)-c). EU-domstolen har blant annet gitt uttrykk for at kvalifikasjonskrav kan være akseptable restriksjoner. Departementet anser at det i utgangspunktet bør kunne forsvares i forhold til tjenstedirektivet å stille krav til kvalifikasjoner, og at dette kravet også kan gjøres gjeldende for midlertidige tjensteytere forutsatt at dupliseringforbudet blir etterlevd. Kravene må utformes på en slik måte at de tilfører kvalitet i konkrete tiltak. Krav som kun hever kompetansenivået i byggenæringen mer generelt kan således ikke stilles til tjensteytere. Det må derfor fremkomme klart av regelverket at kvalifikasjonene i foretaket skal benyttes for å bidra til kvalitet i konkrete tiltak.

Ved fastsetting av de nærmere kravene til foretakenes kvalifikasjoner i forskrift, vil det bli vurdert om kravene ligger innenfor rammene av tjenstedirektivet.

10.1.2.3.2 *Kvalifikasjonskrav til foretak*

Etter departementets mening er kvalifikasjonskravene, altså krav til utdanning, praksis og kvalitetssikring, viktige for å sikre at foretak har et minimum av kompetanse. Kravene vil stilles i forskrift, men departementet legger til grunn at rammene nedenfor vil gjelde for forskriftene.

Kvalifikasjonskravene som stilles til ansvarlige foretak, skal være på samme nivå som etter gjeldende regler. Departementet vil vurdere innspillene fra høringen når kvalifikasjonskravene fastsettes i forskrift.

Kravet til utdanning skal bidra til å sikre at foretaket besitter teoretisk kunnskap om hva som kreves for å gjennomføre et tiltak i samsvar med plan- og bygningslovgivningen, mens hensynet bak praksiskravet er å sikre at foretakene har praktiske kunnskaper.

Etter forslaget skal foretaket samlet sett ha ansatt personer med relevant utdanning, i form av fagbrev, høyskole eller universitet. I foretaket skal det videre finnes praktisk erfaring dokumentert gjennom praksisprosjekter. Norges byggmesterforbund mener i høringen at det må stilles krav om at personlig kom-

petanse skal være ansatt i foretaket, og at det skal være dokumentert kompetanse i foretaket hos de som prosjekterer og utfører arbeidet. Til dette bemerker departementet i proposisjonen at personer med kompetanse innenfor foretakets ansvarsområde i de fleste tilfeller vil være ansatt i foretaket. Det kan også tenkes tiltak der foretaket med ansvarsrett har ansatt få fagpersoner, og baserer seg på at mange av ansvarsområdene skal dekkes av innleid kompetanse. Departementet anser at denne fleksibiliteten er en fordel i mange tilfeller, og at systemet ville blitt vanskelig å praktisere hvis det var et ufravikelig krav at foretakene hadde ansatt personer med kompetanse for alle sine ansvarsområder.

Departementet mener at kvalifikasjonskravene fortsatt skal knyttes til foretak, og ikke person, og viser til begrunnelsen i Ot.prp. nr. 39 (1993–1994).

I høringsforslaget la departementet til grunn at kvalifikasjonskravene bør endres på en slik måte at de blir mer spesifikke og klare i forskrift. Dette vil gjøre dem enklere å forstå og dokumentere for foretakene, og dermed minske muligheten for at de anses som en uforholdsmessig ulempe. Flere instanser støtter dette i høringen. Formålet med dette er altså ikke å endre nivået på kravene som stilles. Etter departementets mening vil det være hensiktsmessig å videreføre tiltaksklassene som utgangspunkt for hvilke krav som stilles.

Kvalifikasjonskravene vil rette seg mot at foretaket har personer med tilstrekkelig formell utdanning. Det må i forbindelse med utarbeiding av forskriften vurderes om kravene til utdanning skal fremgå direkte av regelverket. Departementet vil videre vurdere om krav til utdanning for høyskole- og universitetsnivå bør endres slik at de i utgangspunktet blir oppgitt som krav til studiepoeng innenfor relevante fag.

Det pekes i proposisjonen på at som i dag må foretak også kunne dokumentere relevant praksis. Praksis kan være opparbeidet ved at foretaket har hatt relevante oppdrag, eller ved at det benyttes personer som har opparbeidet relevant praksis. Det kan etter omstendighetene benyttes praksis opparbeidet som underentreprenør, ansatt, lærling eller lignende. Praksis kan dokumenteres med referanseprosjekter for foretaket, attester for ansatte eller lignende. Kravene til foretakenes praksis bør videreføres, men det må fremkomme relativt klart i regelverket hvilke krav som gjelder.

Departementet mener at det generelle kravet til foretakets organisering skal fjernes. Departementet anser at det vil bli vanskelig for Norge å argumentere for at et generelt krav om kvalitetssikringssystem for foretak er nødvendig og forholdsmessig i tjenstedirektivets forstand. Imidlertid må det kunne kreves at foretaket gjennomfører konkrete byggetiltak i over-

ensstemmelse med regelverket, noe som ofte vil innebære bruk av kvalitetssikringsdokumentasjon.

Imidlertid vil departementet vurdere om det i forskrift skal bestemmes at de generelle kravene til kvalitetssikringssystemene fortsatt skal gjelde for sentral godkjenning.

Det vises i proposisjonen til at de nærmere kravene til foretakenes kvalifikasjoner vil som i dag bli trukket opp i forskrift.

10.1.2.4 KVALIFIKASJONSKRAV OG DOKUMENTASJONSKRAV FOR MIDLERTIDIGE TJENESTEYTERE

Når det gjelder dokumentasjon av kvalifikasjoner for midlertidige tjenesteytere foreslår departementet som i høringen at det skal være en egen lovbestemmelse om dette. For at krav til ansvarlige foretak ikke skal være i strid med Norges forpliktelser etter EØS-avtalen, må bygningsmyndighetene ta hensyn til eventuelle godkjenninger, tillatelser eller lignende som tjenesteytere har i sitt hjemland. Dette er også slått fast i en rekke dommer avsagt av EU-domstolen, se blant annet sak C-390/99, Canal Satélite, avsnitt 36. Forbudet mot duplisering for midlertidige tjenesteytere følger av artikkel 5 nr. 3, som gjelder administrativ forenkling. Bestemmelsen må ses i sammenheng med artikkel 28 nr. 1 som bestemmer at EØS-statene skal gi hverandre gjensidig bistand, og skal iverksette tiltak for effektivt samarbeid med hverandre for å sikre tilsyn med tjenesteyterne og de tjenestene de yter. Det pekes i proposisjonen på at det bør være en egen bestemmelse om hvilke krav bygningsmyndighetene kan stille til dokumentasjon av kvalifikasjoner.

Bygningsmyndighetenes eneste mulighet til å undersøke om kvalifikasjonskravene er oppfylt, vil være gjennom tilsyn. I høringen peker Arkitektbedriftene på at det kan bli krevende for kommunene å føre tilsyn med utenlandske foretak. Trondheim kommune anser at sentrale myndigheter bør opprette et system for foretakenes dokumentasjon.

Departementet viser til at kommunene kan bruke IMI (Indre Markeds Informasjonssystem) for å undersøke foretakenes kompetanse. IMI gir kommuner og statlige myndigheter en enkel mulighet for å innhente informasjon fra andre land, blant annet om foretak.

En problemstilling som derimot kan oppstå er hva myndighetene kan gjøre dersom godkjenningen/tillatelsen fra hjemlandet ikke samsvarer på noen måte med hva tjenesteyter ønsker å utføre av tjenester i Norge.

Det sentrale slik departementet ser det må altså være om tjenesteyter kan vise til at han lovlig leverer tilsvarende tjenester i sitt hjemland. Dersom tjenesteyter lovlig kan oppføre boliger i sitt hjemland, må

hovedregelen normalt være at han dermed også kan oppføre boliger i Norge.

I høringen påpeker Trondheim kommune og Heismontørenes fagforening at det bør kunne stilles krav om kompetanse for særnorske forhold. Det vil være tilfeller hvor spesialkompetanse er nødvendig, også ved oppføring av eneboliger, som for eksempel kompetanse innen geologi dersom området potensielt er utsatt for skredfare. Under den klare forutsetning at det lovlig kan oppstilles kvalifikasjonskrav for tiltak, vil bygningsmyndighetene, dersom de avdekker at godkjenningen/tillatelsen eller lignende som tjenesteyter har fra sitt hjemland, ikke på noe måte tilsvare det han skal utføre av tjenester i Norge, kunne gi pålegg om stans av arbeidet inntil den nødvendige kompetansen innen eksempelvis geologi, brannsikkerhet, konstruksjonssikkerhet eller lignende, tilføres tiltaket. Det kan også tenkes andre reaksjoner mot foretaket, hvis tiltaket ikke er gjennomført i overensstemmelse med ansvarsretten.

10.1.2.5 INNFØRING AV LOVREGULERT YRKE

I høringen drøftet departementet om det vil være hensiktsmessig å lovregulere enkelte aktører som omfattes av plan- og bygningslovgivningen. Det ble imidlertid konkludert med at det på kort sikt ikke vil være overkommelig å gjennomføre omfattende utredninger av innføring av lovregulerte yrker i bygningssektoren.

Av aktørene som dekkes av plan- og bygningslovgivningen er det uavhengig kontrollerende som fremstår som mest aktuelt å lovregulere. Det utelukkes imidlertid ikke at også andre og helt nye aktører innen bygg- og anleggssektoren på sikt kan være aktuelle å lovregulere, som for eksempel byggeleder og prosjekteringsleder.

Det pekes i proposisjonen på at en klar fordel ved å lovregulere yrker er at man kan kreve at bestemte kvalifikasjoner er oppfylt og kan dokumenteres og kontrolleres.

En annen fordel med å lovregulere yrker er at myndighetene kan kreve at tjenesteytere som ønsker å tilby sine tjenester på midlertidig basis i et annet EØS-land, må sende inn en skriftlig forhåndsmelding før arbeidet påbegynnes.

Det kan ikke forventes at godkjenning av yrkeskvalifikasjoner skal gjøres av den enkelte kommune. Denne oppgaven må utføres av et kompetent statlig organ, for eksempel Direktoratet for byggkvalitet.

Det er enkelte utfordringer knyttet til innføring av lovregulert yrke. En utfordring er at yrkeskvalifikasjonsdirektivet kun retter seg mot godkjenning av kvalifikasjoner til enkeltpersoner. Dette avviker fra systemet etter gjeldende plan- og bygningslov hvor utgangspunktet er at ansvarsrett gis til foretak, ikke enkeltpersoner, på bakgrunn av foretakets samlede

kompetanse. Det vises i proposisjonen til at det vil måtte fastlegges hvilke kvalifikasjonskrav som skal stilles til enkeltpersoner for å kunne få godkjenning. Dette arbeidet vil kreve nærmere utredning, og det må påregnes betydelige endringer i det gjeldende systemet i loven.

Departementet ser ikke bort fra at lovregulerte yrker på sikt kan innføres for enkelte funksjoner innenfor bygg- og anleggssektoren. Dette er et spørsmål man eventuelt må komme tilbake til i samarbeid med byggenæringen, ved en mer helhetlig gjennomgang av lovens ordninger for sikring av kvalitet i byggevirksomheten.

10.1.2.6 STATLIGE GODKJENNINGSORDNINGER OG REGISTRE

10.1.2.6.1 *Generelle merknader*

Det vises i proposisjonen til at Byggenæringens landsforening, Arkitektbedriftene og Norges byggmesterforbund ønsker et bredere grep for å luke ut useriøse foretak. Det etterlyses ytterligere utredninger, der man vurderer muligheten for mer gjennomgripende ordninger, slik at myndighetene i større grad tar tak i de problemene useriøse foretak representerer.

Departementet ser at svart arbeid og andre regelbrudd som ikke stanses, gjør at useriøse foretak kan bruke mindre ressurser på å følge reglene, og således kan operere med lavere priser enn seriøse foretak.

Departementet peker imidlertid på at lovforslaget om oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett springer ut fra en konkret sak for ESA, og at kravet om lokal godkjenning må oppheves raskt.

Problemstillingene byggenæringen peker på er generelle, og omfatter også arbeider som ikke er søknadspliktige, særlig rehabilitering, ombygging og tilbygg til eksisterende bebyggelse (såkalte ROT-arbeider). Dette er en sentral og viktig samfunnsutfordring som går ut over rammene i plan- og bygningslovgivningen og de endringer som foreslås.

Etter departementets mening må tiltak rettet mot useriøse foretak gjennomføres i flere trinn ved bruk av et sett av virkemidler. Det bør fokuseres på å opprettholde og styrke de virkemidlene i plan- og bygningsloven som allerede eksisterer. Eventuelle større grep som også kan ha til formål å ivareta andre hensyn enn kvalitet i bygg, bør utredes i senere samarbeid med næringen, i en annen og bredere sammenheng. Dette vil kreve en grundig gjennomgang av tiltak for kvalitetssikring i byggetiltak, der det vurderes hvordan bygningsmyndighetene skal involveres i å sikre seriøsitet og kvalitet i byggevirksomheten.

10.1.2.6.2 *Sentral godkjenning av foretak. Registrering av ansvarlige foretak*

Departementet foreslår i proposisjonen å videreføre sentral godkjenning, som et tilbud til ansvarlige foretak. Dette er en enkel måte å vise at foretaket er kvalifisert for ansvarsrett. Sentral godkjenning er et viktig virkemiddel for å opprettholde kompetansen i næringen. Når en del foretak er sentralt godkjent, vil det også forenkle planlegging og gjennomføring av tilsyn i stor grad for både foretaket og kommunen. I høringen støtter flere instanser videreføring av sentral godkjenning, både som en støtte for kommunen ved tilsyn, og som et virkemiddel for å opprettholde og dokumentere kompetansen.

Noen høringsinstanser peker på at bortfall av krav om lokal godkjenning vil redusere interessen for sentral godkjenning. Departementet ser muligheten for at en del av den direkte nytten kan falle bort når sentral godkjenning ikke lenger er et hjelpemiddel for en mer summarisk behandling av en søknad om lokal godkjenning. Etter departementets mening vil allikevel sentral godkjenning kunne spille en viktig rolle i ansvarsrettssystemet, og fortsatt være attraktivt for foretakene.

Sentral godkjenning skal være en sterk indikator for at foretaket er seriøst, og at arbeidet som utføres er i overensstemmelse med kravene i plan- og bygningslovgivningen. Kommunens tilsyn bør derfor prioritere tiltak der foretakene ikke er sentralt godkjent.

Departementet peker også på at sentral godkjenning bør fortsette å være en måte for foretak å vise sine kvalifikasjoner overfor tiltakshavere. Som OBOS peker på, kan dette gi et konkurransefortrinn.

Oslo kommune mener at den sentrale godkjenningsordningen må føre flere tilsyn, mens Enebakk kommune anser at det må bli enklere å miste sentral godkjenning. Departementet er enig i at det er viktig at det er stor tillit til foretak som er sentralt godkjent. Den sentrale godkjenningsordningens oppfølging og tilsyn med foretak må sikre at de faktisk har de kvalifikasjonene de er godkjent for, og befeste inntrykket av at sentral godkjenning er et kvalitetsstempel.

Oslo kommune foreslår at det vurderes om den sentrale godkjenningsordningen gjøres obligatorisk. Departementet peker på at en obligatorisk statlig ordning høyst sannsynlig vil være i strid med Norges EØS-rettslige forpliktelser på lik linje med obligatorisk lokal godkjenning.

Til forslaget fra Boligprodusentenes forening om at sentral godkjenning bør gå inn som et tilbud under Norsk akkreditering, peker departementet på at sentral godkjenning i dag er knyttet direkte til kravene i plan- og bygningslovgivningen. Sentral godkjenning er en relativt enkel og rimelig måte for foretak til å vise at de kan inneha ansvar i byggesaker, der god-

kjenningen baseres på en konkret vurdering av kompetanse innenfor plan- og bygningslovens virkeområde. Direktoratet for byggkvalitet har i dag en etablert avdeling med god kompetanse og erfaring med å vurdere foretak for ansvarsområder. Departementet kan ikke se noen gevinst i at denne ordningen med offentlig godkjenning av foretak direkte knyttet til oppfyllelsen av offentligrettslige krav skal erstattes av akkreditering.

10.1.2.6.3 *Overtreddelsesgebyr ved brudd på reglene for sentral godkjenning*

Departementet foreslår i proposisjonen å innføre en hjemmel for den sentrale godkjenningsordningen til å ilegge overtreddelsesgebyr. Maskinentreprenørenes forbund motsetter seg innføring av overtreddelsesgebyr. Det vises i proposisjonen til at overtreddelsesgebyr skal kunne ilegges der ordningen mottar feil eller villedende opplysninger fra foretak som søker om eller har sentral godkjenning. Det er ikke meningen å ramme misforståelser, skrivefeil og lignende. Forfalskning av dokumentasjon og underskrifter er et særlig alvorlig brudd på regelverket. I slike tilfeller kan handlingen også anmeldes til påtalemyndigheten. I mange tilfeller vil det imidlertid være naturlig å håndtere en falsk underskrift i forbindelse med oppfølgingen av foretak som har eller har søkt om godkjenning. Det er videre ikke gitt at påtalemyndigheten finner å kunne prioritere slike saker.

For det andre foreslås i proposisjonen en hjemmel for å ilegge overtreddelsesgebyr for å bruke merket for sentral godkjenning urettmessig. Det bør kunne reageres mot urettmessig bruk av merket for godkjente foretak, slik at tiltakshavere og kommunen kan være trygge på at godkjenningen er reell og at foretaket således er kvalifisert.

Etter forslaget skal overtreddelsesgebyr tilfalle statskassen, og altså ikke Direktoratet for byggkvalitet.

Justis- og beredskapsdepartementet mener det bør vurderes om nye særbestemmelser om overtreddelsesgebyr heller innarbeides i reglene som allerede finnes i lovens kapittel 32 om ulovlighetsoppfølging, jf. særlig §§ 32-5 og 32-8. Det pekes i proposisjonen på at forslaget om overtreddelsesgebyr for brudd på reglene om sentral godkjenning skiller seg fra lovens øvrige regler om overtreddelsesgebyr både når det gjelder hvem som kan ilegge gebyrene, hvem som kan ilegges denne reaksjonen og hvilke forhold som kan føre til overtreddelsesgebyr. Departementet viderefører derfor forslaget om å ha bestemmelsen i samme kapittel som de øvrige reglene om sentral godkjenning.

10.1.2.6.4 *Register over ansvarlige foretak*

I departementets høring støttet en rekke instanser forslaget om hjemmel til et register over foretak som har hatt ansvar i byggesaker. Imidlertid mener blant annet Norges byggmesterforbund og Byggenæringens landsforbund at det bør undersøkes nærmere om andre former for registre kan innføres.

Departementet viderefører forslaget om en hjemmel til et register. Grunnen er at det kan bli mer utfordrende for kommunene å følge opp useriøse foretak når disse ikke skal godkjennes av kommunen før arbeidet kan begynne. Et register over foretak som har påtatt seg ansvarsrett, kan være et hensiktsmessig hjelpemiddel for kommunene.

Registeret kan inneholde navn, organisasjonsnummer med videre for foretakene. Det kan også inneholde eventuelle anmerkninger på eller reaksjoner mot foretaket. Videre vil registeret etter hvert ha henvisning til flere tiltak der foretaket har hatt ansvar. Dette vil gjøre det enklere for en kommune å føre tilsyn, siden de kan kontakte kommuner der foretaket har hatt ansvarsrett.

Registeret er i utgangspunktet tenkt som et hjelpemiddel for bygningsmyndighetene. Formålet er ikke å skape en database for forbrukere eller andre foretak.

Det vises i proposisjonen til at utvikling og opparbeiding av et register vil forutsette både en rent teknisk utvikling så vel som praktiske vurderinger av hvilke opplysninger som skal registreres, rutiner med videre. Departementet anser at denne vurderingen egner seg bedre som et forskriftsarbeid. Det foreslås derfor at opprettelsen av et register ikke lovfestes. I stedet foreslås en lovhjemmel som gir departementet adgang til å gi forskrift om innføring av registeret senere. Et register bør driftes sentralt, og departementet antar at Direktoratet for byggkvalitet ved den sentrale godkjenningsordningen vil være en naturlig instans for å utvikle og drive det. Plassering og drift vil imidlertid vurderes i forbindelse med utarbeiding av en forskrift. De økonomiske rammene for opprettelse og drift må da avklares i de ordinære budsjettprosessene.

10.1.2.7 TILSYN MED FORETAK OG TILTAK

Det vises i proposisjonen til at bortfall av kommunens forhåndsvurdering gjennom lokal godkjenning og dermed muligheten for å hindre at arbeid settes i gang av foretak som ikke er kvalifisert, medfører at muligheten for å avdekke useriøse foretak svekkes. Dette kan påvirke muligheten for å oppdage feil, og viljen til å følge regelverket kan svekkes for noen foretak. En åpning for foretak som ikke er kvalifisert, kan svekke kvaliteten i byggetiltak. Videre kan det medføre en konkurransemessig ulempe for foretak som bruker ressurser på å oppfylle kravene. Mange

høringsinstanser peker på det samme, og etterlyser kompensierende tiltak.

Det vises i proposisjonen til at kravet om uavhengig kontroll som ble iverksatt 1. januar 2013, vil bidra til å opprettholde kvaliteten i tiltakene. Effekten av kontrollreglene vil for øvrig bli vurdert i løpet av 2014 og 2015.

Imidlertid er departementet enig med høringsinstansene som peker på at det bør føres mer tilsyn i byggetiltak, og at dette kan være et godt virkemiddel for å opprettholde kvaliteten i det som bygges. Det foreligger ikke noen grundig oversikt over omfanget av tilsyn i kommunene i dag, men undersøkelser og rapporteringer i KOSTRA viser klart at omfanget er sterkt varierende fra kommune til kommune. Videre virker det klart at omfanget er lavere enn ønskelig, i hvert fall i en del kommuner.

Det fremgår av proposisjonen at departementet ikke kan se at det vil ha noen effekt i seg selv å skjerpe lovfestede krav til tilsyn, slik Arkitektbedriftene mener. Det foreligger allerede i gjeldende lov en plikt for kommunene til å føre tilsyn. For å øke mengden av tilsyn må det vurderes andre virkemidler som kan bidra til dette.

Flere kommuner innvender at forslagene i realiteten vil medføre en økt arbeidsmengde, fordi innsparingen ved opphevelse av kravet til lokal godkjenning blir mindre enn det tilsynet som blir nødvendig for å oppdage feil. Det hevdes også at det kan være problematisk å finansiere tilsyn gjennom en økning av overheadkostnadene i gebyrene.

Det fremgår av proposisjonen at departementet fortsatt mener at kommunalt tilsyn i byggesaker må være et viktig element for å opprettholde kvaliteten i byggevirksomheten når lokal godkjenning faller bort. Dette vil innebære en generell plikt for kommunen, men arbeidet kan gebyrfinansieres. Departementet forutsetter at kommunene legger opp til at gebyrene også skal dekke disse pliktene hvis arbeidet ikke dekkes på andre måter.

Samtidig er departementet enig i at det kan være utfordrende for kommunene å føre tilsyn, både på grunn av arbeidsmengden og fordi det må bygges opp kompetanse. Departementet legger derfor opp til flere virkemidler som kan hjelpe kommunene med å komme ordentlig i gang med tilsyn, og opprettholde en tilfredsstillende frekvens. Et viktig element er at statlige bygningsmyndigheter har en rolle i å bistå kommunene med organisering og gjennomføring av tilsyn. Direktoratet for byggkvalitet veileder i dag kommunen, og denne virksomheten kan videreføres og utvikles. Direktoratet gjennomfører allerede i dag tilsyn med sentralt godkjente foretak, også ved å vurdere foretakets gjennomføring av konkrete tiltak, og har kompetanse som kan utvides til å bistå kommunene.

I høringen påpeker flere instanser at det kan være utfordrende for kommunene å vurdere kvalifikasjoner, særlig til utenlandske foretak. Departementet mener at direktoratet i tillegg til å gi veiledning også bør kunne bistå kommuner med tilsyn i slike tilfeller, også der foretakene ikke er sentralt godkjent. Det forutsettes at tilsyn utføres etter initiativ fra kommunen. Hvis kommunen av ressurs hensyn eller andre grunner ikke følger opp ansvarlige foretak, kan det bedre kvaliteten i foretak og tiltak at direktoratet har hjemmel til å utføre tilsyn med tiltak selv, også når tiltaket ikke forstås av sentralt godkjent foretak. Direktoratet vil blant annet kunne føre tilsyn med midlertidige tjenesteytere, noe som ble etterlyst av flere instanser i høringen. Finner direktoratet forhold som bør følges opp i tiltaket, for eksempel at et foretak som ikke er sentralt godkjent ikke er kvalifisert, vil det være kommunens oppgave å følge opp dette.

Kommunene bør føre tilsyn for å stanse foretak som ikke er kvalifisert. Departementet er altså ikke enig med Boligprodusentenes forening, som mener at kommunene må konsentrere seg om forhold som hører under rammetillatelsen. Ved tilsyn bør kommunen vurdere om foretakene i det enkelte tiltaket oppfyller kravene til kvalifikasjoner, på samme måte som ved lokal godkjenning i dag. Departementet vil vurdere om det skal vedtas en bestemmelse i byggesaksforskriften med hjemmel i plan- og bygningsloven § 25-2. Det kan i forskriftsbestemmelsen fastsettes at kommunen for en periode skal la angitte forhold inngå i sine prioriterte tilsynsområder.

10.1.2.8 OPPHEVING AV KRAV OM SENTRAL GODKJENNING FOR ANSVARLIG KONTROLLERENDE

Departementet foreslår i proposisjonen å oppheve plan- og bygningsloven § 23-7 første ledd andre punktum. Det har ikke kommet noen innvendinger mot dette i høringen. En rekke av de samme argumentene vil i hovedsak kunne gjøres gjeldende overfor et krav om obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak som overfor krav om lokal godkjenning. Oppfølging av kvalifikasjonene til kontrollforetak kan skje gjennom tilsyn, på samme måte som for andre ansvarlige foretak. På sikt kan det være aktuelt for departementet å vurdere innføring av et lovregulert yrke for kontrollerende.

10.1.3 *Administrative og økonomiske konsekvenser*

Det vises i proposisjonen til at fjerning av kravet om godkjenning av foretak vil gjøre prosessen med å søke om byggetillatelse enklere for både tiltakshaver, foretak og kommunen. Forenklingen vil virke sammen med de øvrige forenklingsforslagene i proposisjonen.

Kommunenes oppgaver vil reduseres som en følge av færre sakstyper til behandling, inkludert bortfall av krav om godkjenning for ansvarlige foretak. Ressursbehovet til behandling av mottatte søknader vil bli mindre. Kommunene kan benytte frigjorte ressurser til tilsyn. Det vil imidlertid bli en reduksjon i antall gebyrer kommunene krever for mottatte søknader, siden antall/typer søknadssaker reduseres. Samtidig forventes det at kommunene fører tilsyn med foretakenes seriøsitet og kvalifikasjoner. Kommunenes oppfølging av plan- og byggesaker kan finansieres helt eller delvis gjennom gebyrer etter lovens § 33-1, og en økning i kommunenes tilsynsvirksomhet kan således dekkes gjennom en økning i overheadkostnadene i de gjenværende byggesaksgebyrene.

For ansvarlige foretak vil søknadsprosessen bli enklere når krav om godkjenning faller bort. Departementet legger til grunn at endringene i praksis vil ha liten betydning for foretakene ut over dette. Det vises i proposisjonen til at det imidlertid er viktig med tilsyn som sikrer at useriøse foretak følges opp, slik at det ikke blir mindre lønnsomt å følge regelverket.

Det pekes i proposisjonen på at den sentrale godkjenningsordningen i Direktoratet for byggkvalitet vil bli viktig for å følge opp ansvarlige foretak. Eventuelle kostnader knyttet til økt tilsyn vil bli vurdert i de årlige budsjettprosessene.

Finansiering av et nytt register over ansvarlige foretak må vurderes gjennom de ordinære budsjettprosesser. Det samme vil gjelde andre tiltak som skal gi kommunene bistand ved tilsyn.

10.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmet fra Sosialistisk Venstreparti, viser til at som en følge av saken ESA har reist mot Norge, må krav om lokal godkjenning oppheves. Foretakene skal ikke lenger godkjennes. I stedet skal de erklære overfor kommunen at de påtar seg ansvar og at de er kvalifisert.

Flertallet registrerer at det foreslås å styrke andre virkemidler i plan- og bygningslovgivningen. Sentral godkjenning kan fortsatt spille en viktig rolle, og kommunalt tilsyn må veie opp for fraværet av lokal godkjenning ved å fange opp foretak som ikke er kvalifisert eller som på andre måter ikke følger regelverket.

Komiteen er enig i at det må legges til rette for at en statlig etat (i praksis Direktoratet for byggkvalitet) kan føre tilsyn med foretak i byggesaker også der foretaket ikke er sentralt godkjent.

Komiteen er videre enig i at det foreslås en hjemmel for å opprette et register over foretak som har hatt ansvarsrett.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Venstre, mener det er viktig at Norge holder seg til EØS-avtalen, og mener det vil være meget uheldig dersom det skulle reises sak mot Norge i EFTA-domstolen. Flertallet støtter derfor regjeringens forslag og konklusjon.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti mener overgangen fra godkjenning til erklæring vil gi økt behov for styrket kommunalt tilsyn, og mener det er positivt at Direktoratet for byggkvalitet gis en mulighet til å føre tilsyn med byggesaker etter kommunalt ønske.

Disse medlemmer viser til at situasjonen i Europa med stor arbeidsledighet har bidratt til endringer i hvem som jobber i byggenæringa i Norge. Disse medlemmer mener det er en stor utfordring at arbeidskraft uten formell kompetanse står for en stadig større del av verdiskapningen i næringa, og mener det er avgjørende at bedrifter som prioriterer formell og etterprøvbar kompetanse, får bedre rammevilkår. Sentral godkjenning kan fortsatt spille en viktig rolle, men disse medlemmer mener det må etableres tilstrekkelige insentiver til at ordningen blir attraktiv.

Disse medlemmer mener det er behov for tiltak som bidrar til bekjempelse av svart arbeid, og viser til at BNL i høringsrunden foreslo en ny registreringsordning over hvilke foretak som gjennomfører tiltaket. Etter disse medlemmers mening vil et slikt register skape mer åpenhet og øke muligheten for å avsløre useriøse foretak som jobber svart. Disse medlemmer ser derfor frem til at ekspertgruppen nedsatt av BNL legger frem sine forslag til tiltak.

Disse medlemmer viser til at krav om lokal godkjenning av foretak oppheves, og mener det er hensiktsmessig at eventuelle tiltak for å styrke kompetansen i næringa iverksettes samtidig som de foreslåtte endringene i loven. Disse medlemmer mener derfor at endringene i Prop. 99 L (2013–2014) først bør iverksettes fra 1. januar 2016.

Disse medlemmer påpeker at til tross for forbudet i tjenstedirektivet, har en rekke EØS-land opprettholdt både tillatelses- og godkjenningsordninger og krav om registrering av foretak som tilbyr tjenester på midlertidig basis innenfor bygg og anlegg. Disse medlemmer mener regjeringen bør se på hvordan de andre EØS-landene har innrettet seg og se på om noen av ordningene derfra kan brukes i Norge, herunder innføring av lovregulert yrke.

Disse medlemmer påpeker at også flere høringsinstanser mener at forslaget ikke går langt nok i å vurdere alternative ordninger for å sikre kva-

litet, og anser at tjenestedirektivet har et bredere spillerom for Norge enn det som er lagt til grunn i høringsnotatet. Disse medlemmer understreker at endringer medfører at muligheten for å avdekke useriøse foretak svekkes og man mister muligheten til å hindre at arbeid settes i gang av foretak som ikke er kvalifisert. Disse medlemmer understreker at det må settes av mer ressurser og tiltak for kompetanseheving til kommunenes tilsynsvirksomhet.

Disse medlemmer fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen etablere en statlig godkjenningsordning av foretak for ansvarsrett».

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti fremmer forslag om at regjeringen må avvente utviklingen av lokal godkjenningsordning av foretak for ansvarsrett, og foreta en ny vurdering av om det kan etableres en lokal godkjenningsordning på bakgrunn av blant annet regelverket i andre EØS-land.

Dette medlem fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen avvente utviklingen av lokal godkjenningsordning av foretak for ansvarsrett, og foreta en ny vurdering av om det kan etableres en lokal godkjenningsordning på bakgrunn av blant annet regelverket i andre EØS-land.»

11. Tilsyn med byggevaremarkedet

11.1 Sammendrag

Det vises i proposisjonen til at Norge er forpliktet til å drive markedstilsyn med byggevarer gjennom forordning 305/2011/EØS (Byggevareforordningen).

Byggevareforordningen inneholder både bestemmelser som gjelder generelt for handel innen EØS-området og mer spesifikke bestemmelser knyttet til byggevarer.

Byggevareforordningens bestemmelser om markedstilsyn er harmonisert med forordning 765/2008 om markedstilsyn. Forordningen er en del av den såkalte «varepakken», som består av to forordninger og en beslutning.

Byggevareforordningen er gjennomført i norsk rett som en egen forskrift hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 29-5 og 29-7.

Byggevareforordningen er gjennomført i norsk rett gjennom forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter for byggverk (DOK), som trådte i kraft 1. januar 2014.

Departementet foreslår enkelte mindre endringer av plan- og bygningsloven §§ 29-5 og 29-7, dels for å bringe bestemmelsene bedre i samsvar med byggevareforordningen og dels for å gi Direktoratet for

byggkvalitet nødvendige virkemidler for å drive et effektivt tilsyn med byggevarer.

De største endringene som foreslås er i plan- og bygningsloven § 29-7, som regulerer markedstilsyn med byggevarer. For å forenkle har departementet foreslått å endre bestemmelsen slik at markedstilsynsmyndighetens adgang til å ilegge tvangsmulkt og overtredelsesgebyr i forbindelse med markedstilsyn blir direkte hjemlet i denne bestemmelsen. Det er foreslått også at det i plan- og bygningsloven § 29-7 tas inn en bestemmelse som vil gi markedstilsynsmyndigheten mulighet til å innhente ellers taushetsbelagte opplysninger fra blant annet Tollvesenet dersom dette er nødvendig i forbindelse med markedstilsynet.

Det fremgår av proposisjonen at de foreslåtte endringene bringer plan- og bygningslovens bestemmelser om krav til og tilsyn med produkter til byggverk bedre i overensstemmelse med de forpliktelser Norge har påtatt seg gjennom EØS-avtalen. Endringen vil effektivisere og forenkle markedstilsynsmyndighetenes gjennomføring av tilsyn med byggevarer.

De foreslåtte endringene antas ikke å medføre økonomiske eller administrative konsekvenser av negativ betydning for det offentlige eller private.

11.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til at Norge er forpliktet til å drive markedstilsyn med byggevarer gjennom byggevareforordningen. Komiteen noterer seg at regjeringen foreslår enkelte mindre endringer i plan- og bygningsloven slik at det blir bedre samsvar mellom bestemmelsene og byggevareforordningen og for å gi Direktoratet for byggkvalitet de virkemidler de trenger for å drive et godt tilsyn med byggevarer.

Komiteen støtter regjeringens forslag og har ingen ytterligere merknader.

12. Overtredelsesgebyr ilagt av kommunen

12.1 Sammendrag

Det vises i proposisjonen til at kommunen etter plan- og bygningsloven § 32-8 kan ilegge overtredelsesgebyr, forutsatt at departementet har gitt forskrift om overtredelsesgebyr for den aktuelle ulovlige handlingen. Regler om overtredelsesgebyr er gitt i byggesaksforskriften kapittel 16.

Det kan ilegges overtredelsesgebyr for brudd på både formkrav, som bygging eller bruk uten nødvendig tillatelse, og materielle krav som feil plassering.

Departementet foreslår i proposisjonen justeringer i plan- og bygningsloven § 32-8.

Når det gjelder overtredelsesgebyr for brudd på materielle regler, viser departementet til at kommu-

nene etter gjeldende plan- og bygningslov med forskrifter har adgang til å ilegge overtredelsesgebyr dersom et foretak prosjekterer eller utfører et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Hjemmelen for dette fremkommer av to regler i loven, jf. § 32-8 første ledd bokstav a og b.

Departementet har fått tilbakemelding på at ordlyden i dagens hjemmel for overtredelsesgebyr oppfattes som noe uklar både av næringen og kommunene. Departementet har derfor i proposisjonen foreslått enkelte mindre endringer som vil gi en langt enklere og mer presis ordlyd.

Endringen går blant annet ut på å slå sammen to regler i loven, til én regel som angir at det kan ilegges overtredelsesgebyr for arbeid i strid med bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen eller vilkårene i tillatelse etter plan- og bygningsloven. Bestemmelsen endrer ikke rettstilstanden, men er klarere og enklere å forholde seg til. Når det gjelder innvendingen fra Boligprodusentenes forening, vises det til at forslaget ikke medfører realitetsendringer.

Det gjøres også endringer for å tilpasses at ansvarlige foretak ikke lenger skal godkjennes. I stedet kan overtredelsesgebyr ilegges den som lar arbeid utføre uten bruk av foretak med ansvarsrett. Overtredelsesgebyr kan også ilegges foretak som utfører arbeid uten ansvarsrett når de skulle hatt dette.

Det vises til begrunnelsen for forslaget og merknadene til bestemmelsene i proposisjonen.

Det vises i proposisjonen til at endringene i § 32-8 er justeringer som ikke medfører økonomiske eller administrative konsekvenser.

12.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til plan- og bygningslovens regler om overtredelsesgebyr i § 32-8. Komiteen tar til etterretning at den ene endringen er en ren forenkling og klargjøring i paragrafens første ledd bokstav a og b. Innholdet endres ikke, men det fremkommer klarere hvilke tilfeller bestemmelsene gjelder.

Komiteens flertall, alle unntatt medlemmet fra Sosialistisk Venstreparti, tar videre til etterretning at den andre endringen gjøres i første ledd bokstav c, for å tilpasse paragrafen til at ansvarlige foretak ikke lenger skal godkjennes av kommunen. Overtredelsesgebyr skal ikke lenger kunne ilegges for ikke å bruke godkjent foretak. I stedet skal handlingsnormen rette seg mot de som ikke benytter kvalifiserte, ansvarlige foretak, jf. Prop. 99 L (2013–2014) kapittel 10.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet støtter regjeringens forslag og har ingen ytterligere merknader.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til sin merknad under kapittel 10 om oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak hvor regjeringen bes om å foreta en ny vurdering av innretningen på lokale eller statlige godkjenningsordninger.

13. Krav til søknad om utleie i del av eksisterende bolig

13.1 Sammendrag

13.1.1 Bakgrunn og gjeldende rett

Det vises i proposisjonen til at plan- og bygningsloven stiller krav til en boenhet. Departementet har erfart at grensen mellom én og to boenheter ofte kommer på spissen når det etableres et utleieforhold i eksisterende bolig.

Etter gjeldende plan- og bygningslov § 20-1 er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som oppstår må i utgangspunktet følge bestemmelser i plan- og bygningsloven og krav i byggteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en ny bolig.

I Meld. St. 17 (2012–2013) Byggje – bu – leve er det varslet at departementet vil vurdere forenklinger i byggereglene for utleieenheter i eksisterende boliger for å stimulere til etablering av utleieboliger.

13.1.2 Departementets vurderinger

Departementet foreslår i proposisjonen å presisere når det oppstår en søknadspliktig boenhet etter plan- og bygningslovgivningen. Grensen mellom én og to boenheter er problematisk når det etableres et utleieforhold i en eksisterende bolig. Selv om enkelte av høringsinstansene er negative til forslaget, mener departementet at hensynet til forutberegnelighet og likebehandling taler for en presisering.

Utgangspunktet er at plan- og bygningsloven ikke regulerer forholdet til utleie.

Etter departementets vurdering må søknadsplikten for en ny boenhet basere seg på rent fysiske kriterier ved selve bygget, og ikke forhold ved organisering av beboerne. En ny boenhet må kunne fungere som en selvstendig enhet og må ha alle hovedfunksjoner for en bolig. Etter departementets syn må en selvstendig boenhet ha egen separat inngang. Boenheten må videre være fysisk adskilt fra øvrig boligareal i den eksisterende boligen.

Dagens praksis synes å være forskjellig mellom kommuner når det legges til rette for utleie. Spørsmålet om grensen oppstår der en del av en bolig fremstår som en selvstendig boenhet, og for eksempel også leies ut, uten at delen tilfredsstillende alle krav som selvstendig boenhet.

Hensikten med presiseringen er å gjøre det tydelig at utleie i del av en bolig ikke medfører at den delen av boligen som leies ut må defineres som en selvstendig boenhet etter plan- og bygningsloven, selv om den avgrensede delen har alle hovedfunksjoner. Utleie av del av eksisterende bolig kan således skje uten krav til søknad og nye krav til egen boenhet. Eier kan velge å leie ut de deler av egen bolig som er av dårligst kvalitet. Men arealet skal lovlig kunne brukes som boligareal (hoveddel), og bruken skal være i samsvar med de krav som gjaldt på godkjenningstidspunktet.

Når eier ønsker å opprette en ny selvstendig boenhet, krever dette fortsatt søknad og tillatelse, typisk der hjemmelshaver samtidig søker om seksjonering etter eierseksjonsloven. Krav til søknad og tillatelse kan også gjelde ved endring av bruken eller ved fysisk ominnredning. I tillegg kan kommunen i kommuneplan ha egne bestemmelser om at det må foreligge tillatelse fra kommunen ved fravikelse eller oppdeling av en eksisterende boenhet, jf. plan- og bygningsloven § 31-6.

Departementet mener det ikke er behov for lovendring, men vil vurdere om det bør gis bestemmelser i forskrift for nærmere å avklare søknadsplikten for ny boenhet. Selv om endring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende bolig ikke var en del av høringen til lovforslaget, vil departementet også vurdere om disse tiltakene bør unntas krav om søknad og tillatelse etter plan- og bygningslovgivningen.

13.1.3 Administrative og økonomiske konsekvenser

Det vises i proposisjonen til at den foreslåtte presiseringen vil forenkle byggereglene ved utleie i del av bolig. Forslaget vil medføre større forutberegnelighet og mer likebehandling når det gjelder vurderingen av lovens krav til ny boenhet. Videre vil forslaget bidra til at det enklere kan etableres et utleieforhold i en eksisterende bolig.

For øvrig antas presiseringen ikke å føre til økonomiske eller administrative konsekvenser.

13.2 Komiteens merknader

Komiteen støtter regjeringens forslag om at utleie av del av eksisterende bolig kan skje uten krav til søknad og nye krav til egen boenhet. Komiteen noterer seg at regjeringen presiserer at krav til blant annet sikkerhet og rømningsveier må være overholdt.

Komiteen mener at det ligger et stort potensial i tilgjengeliggjøring av eksisterende boligareal til utleie. Mange sliter med å komme inn i utleiemarkedet, og prisene presses stadig oppover. Ved å forenkle kravet til hva som skal gjelde som selvstendig boenhet, unngår man å pålegge huseiere store kostnader

for å legge til rette for bekvemmeligheter som strengt tatt ikke er nødvendige for å kunne ha fullverdige og gode boforhold.

14. Andre endringer

14.1 Sammendrag

14.1.1 Privatrettslige forhold

14.1.1.1 BAKGRUNN

Det vises i proposisjonen til at det ikke er uvanlig at privatrettslige forhold påberopes som avvsningsgrunn av andre parter enn tiltakshaver eller søker i en byggesak som er til behandling i kommunen. Med unntak av de tilfeller der loven selv stiller krav om bestemte privatrettslige forhold som betingelse for å få tillatelse, eller der hensynet til private er en del av vurderingstemaet, er utgangspunktet og hovedregelen at privatrettslige forhold er de kommunale bygningsmyndighetene uvedkommende og at slike tvister må løses i rettsapparatet. Dette fremgår av plan- og bygningsloven § 21-6 og av lovens forarbeider. Av bestemmelsen følger det videre at kommunen kan avvise en søknad dersom det er klart at tiltakshaver mangler de nødvendige privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter.

Departementet har mottatt henvendelser som viser at bestemmelsen praktiseres forskjellig i kommunene og av fylkesmannsembetene. Dette synes å skyldes at forarbeidene til plan- og bygningsloven av 2008 inneholder noe motstridende og uklar omtale av hvordan bestemmelsen skal forstås, særlig hensett til det som er omtalt i særmerknaden til bestemmelsen i Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) punkt 27.5 kontra det som fremgår av bestemmelsens ordlyd.

Det er også stilt spørsmål om bygningsmyndighetene har plikt til å avvise en søknad i de tilfeller der det er klart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

14.1.1.2 GJELDENE RETT

14.1.1.2.1 Utgangspunkt

Det fremgår av proposisjonen at den klare hovedregelen etter plan- og bygningsloven § 21-6 er at bygningsmyndighetene som utgangspunkt ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader.

Denne hovedregelen gjelder dersom ikke «annet følger av loven her». Dette fordi det er noen bestemmelser i plan- og bygningsloven som uttrykkelig oppstiller vilkår om at bestemte privatrettslige forhold må foreligge før kommunen kan gi tillatelse til et tiltak.

14.1.1.2.2 *Vilkåret for å kunne avvise*

Etter plan- og bygningsloven § 21-6 er det først når det fremstår som klart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter, at bygningsmyndighetene kan avvise søknaden. Med «klart» menes at det må foreligge mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt. Av kravet om at det må fremstå som klart, følger det at bygningsmyndighetene er ment å ha en begrenset undersøkelsesplikt.

Dette innebærer at en avvisning skal være forbeholdt de klare tilfellene.

14.1.1.2.3 *Klarhetskriteriet ved bygging på annen manns eiendom*

Det vises i proposisjonen til at klarhetskravet i plan- og bygningsloven § 21-6 antagelig har størst betydning ved bygging på annen manns grunn, og avviker noe fra de retningslinjene Sivilombudsmannen tidligere har gitt uttrykk for i henholdsvis årsmeldingen 2002 side 35 og årsmeldingen 2005 side 30. Av ombudsmannens retningslinjer fra 2005 ble det uttalt følgende om bygging på annen manns grunn:

«Gjelder derimot søknaden et tiltak på annen manns grunn, blir det privatrettslige utgangspunktet motsatt. Her er utgangspunktet at man ikke har rett til å disponere over eiendommen og det er den som hevder å ha en slik rett som må sannsynliggjøre denne. I slike tilfeller bør således uklarheter med hensyn til det privatrettslige grunnlaget medføre avvisning av søknaden».

Ombudsmannens praksis ble forstått slik at tiltakshaver måtte bevise at han hadde de privatrettslige rettighetene søknaden forutsatte. Hvis det var uklart om han hadde de nødvendige privatrettslige rettighetene, kunne bygningsmyndighetene avvise søknaden. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 21-6 er rettsstillingen nå motsatt. Det er bare der det er klart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene at søknaden kan avvises.

Dersom det er tale om bygging på annen manns grunn og bygningsmyndighetene har mottatt protest fra grunneier/hjemmelshaver til den aktuelle eiendommen, vil dette utløse en begrenset undersøkelsesplikt for bygningsmyndighetene. Etter plan- og bygningsloven § 21-6 fjerde punktum kan bygningsmyndighetene, i stedet for direkte avvisning, fastsette frist for tiltakshaver for supplering av søknaden med nødvendig informasjon eller dokumentasjon som klargjør de privatrettslige forholdene i byggesaken. Bygningsmyndighetene «skal kun vurdere sannsynligheten av rettighetens eksistens så langt den har betydning for om en tillatelse skal gis eller ikke», jf. særmerknaden til bestemmelsen i Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) punkt 27.5.

Dersom tiltakshaver fremlegger en avtale, et tinglyst dokument eller lignende som tilsier at tiltakshaver på en eller annen måte kan ha rett til å bygge på annen manns eiendom, er utgangspunktet at søknaden skal tas under realitetsbehandling. Det vil ikke være tilstrekkelig for å kunne avvise at det er uklart om tiltakshaver har de nødvendige privatrettslige rettigheter.

Hvis det gis tillatelse, bør det fortrinnsvis fremgå av vedtaket til bygningsmyndighetene at dette kun gjelder forholdet til plan- og bygningslovgivningen, og ikke innebærer noen avgjørelse av hvorvidt tiltaket vil være i strid med private rettigheter.

14.1.1.2.4 *Bygging på sameie-, borettslags- og eierseksjonstomt*

Det vises i proposisjonen til at bygging på sameie-, borettslags- eller eierseksjonstomt er en tilbakevendende problemstilling når det gjelder privatrettslige forhold. Der tiltakshaver søker om tillatelse til å oppføre et tiltak på fellesareal hvor det er uklarheter rundt det underliggende privatrettslige forholdet, skal bygningsmyndighetene som et utgangspunkt ta søknaden under realitetsbehandling. Plan- og bygningsloven legger ikke opp til at bygningsmyndighetene har noen utvidet undersøkelsesplikt i disse tilfellene. Men dersom bygningsmyndighetene i forbindelse med søknaden mottar uttrykkelige protester fra styret i sameiet/borettslaget der det helt klart fremgår at tiltakshaver ikke har privatrettslig adgang til å oppføre tiltaket, vil dette utløse en begrenset undersøkelsesplikt. Tiltakshaver bør i slike tilfeller gis adgang til å fremlegge dokumentasjon om at de nødvendige privatrettslige rettighetene er oppfylt, jf. § 21-6 siste punktum. Dersom slik dokumentasjon ikke kan frembringes, har departementets utgangspunkt vært at søknaden i slike tilfeller skal avvises.

14.1.1.3 HØRINGSFORSLAGET

Av ordlyden i plan- og bygningsloven § 21-6 fremgår det at en søknad «kan» avvises i tilfeller der det fremstår som klart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter. Det er særlig ved bygging på sameietomt og ved bygging på annen manns eiendom at det har oppstått tvil om hvordan bestemmelsen skal tolkes, særlig hensett til hva som fremkommer av merknaden til bestemmelsen i Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) punkt 7.5.3.3 hvor det ble påpekt at kommunen i de åpenbare tilfellene bør velge avvisning, og vist til at i «de tilfellene det er tilstrekkelig klart at tiltakshaver ikke har den privatrettslige rådighet over den aktuelle eiendom, kan det virke rimeligere at han skaffer en rettslig avklaring før søknaden behandles etter plan- og bygningsloven». Departementet har derfor vært av den oppfatning at dersom det fremstår som klart at tiltakshaver

ikke har de nødvendige privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter, skal bygningsmyndighetene avvise søknaden. Departementet foreslo derfor at ordlyden i bestemmelsen ble endret tilsvarende.

14.1.1.4 DEPARTEMENTETS VURDERINGER

Det fremgår av proposisjonen at på tross av at enkelte høringsinstanser har uttrykt skepsis til forslaget, har departementet kommet til at det er grunnlag for å opprettholde forslaget.

Ordet «kan» i plan- og bygningsloven § 21-6 innebærer at bygningsmyndighetene etter lovens ordlyd har et visst spillerom med hensyn til om de velger å behandle søknaden eller avvise denne. Ved å endre ordlyden fra «kan» til «skal» kan ikke bygningsmyndighetene lenger velge å realitetsbehandle en søknad hvor tiltakshaver ikke har de nødvendige privatrettslige rettighetene, men vil være forpliktet å avvise søknaden. Selv om departementet anser dette for å være en klargjøring av bestemmelsen i tråd med departementets praktisering, ser vi at dette også kan oppfattes som en innstramming av bestemmelsen, slik Maskinentreprenørenes forening påpeker. Departementet er likevel av den oppfatning at ordet «kan» åpner for skjønnsmessige vurderinger som kan medføre ulik praktisering av bestemmelsen og dermed uforutsigbarhet for involverte parter.

Departementet har merket seg at selv om flere av høringsinstansene har uttrykt skepsis til å endre fra «kan» til «skal», synes argumentasjonen deres i hovedsak å bygge på at det er forståelsen av begrepet «klart» som skaper utfordringer i byggesaken.

Departementet har i Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) punkt 27.5 og tidligere uttalelser om hva som ligger i begrepet «klart», gitt uttrykk for at begrepet betyr at det må foreligge mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt. Som Advokatforeningen påpeker tilsier dette at det må være mer enn femti prosent sannsynlighet for at tiltakshaver ikke har de nødvendige privatrettslige rettigheter, for at bygningsmyndighetene skal kunne avvise søknaden. Departementet ser at klarhetskriteriet kan skape unødige tolkningsproblemer for bygningsmyndighetene og medføre at det oppstår situasjoner hvor bygningsmyndighetene bruker betydelige ressurser på å avklare kompliserte privatrettslige forhold, i strid med det som var intensjonen med bestemmelsen.

Departementet mener av den grunn at det er grunn til å ta hensyn til høringsinnspillet fra Oslo kommune og Advokatforeningen. Departementet foreslår derfor å endre ordlyden i bestemmelsen fra «klart» til «åpenbart» for å tydeliggjøre at terskelen for å kunne avvise er høy. Denne konkrete løsningen har ikke vært på høring, men etter departementets vurdering er dette en mindre endring som vil bringe plan- og bygningsloven § 21-6 bedre i samsvar med

det som var den opprinnelige intensjonen med bestemmelsen.

For at bestemmelsen om privatrettslige forhold skal ha en forenkling i byggesaker, mener departementet at forslaget om å endre ordlyden fra «kan» til «skal» må opprettholdes. Etter departementets vurdering vil disse endringene samlet sett innebære at den tolkningstvil som i dag foreligger reduseres betraktelig, og at dette vil medføre større likebehandling og bedre forutsigbarhet for tiltakshaver. Dersom plan- og bygningsloven § 21-6 skal fungere etter sin hensikt, bør klageinstansen som et utgangspunkt utvise noe tilbakeholdenhet med å overprøve kommunens vurdering om at det ikke foreligger grunnlag for avvisning etter § 21-6.

Når det gjelder forslagene fra henholdsvis Norsk Vann og Statens vegvesen, se proposisjonen, ser departementet ikke grunnlag for å gå videre med disse.

14.1.1.5 ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Det vises i proposisjonen til at forslaget må antas å medføre at terskelen for å avvise søknader heves, og at dette kan føre til at flere saker hvor det foreligger tvil bringes inn for domstolene. Departementet legger imidlertid til grunn at forslaget gir avklaring av forhold som i noen grad har gitt grunnlag for tolkningstvil og forskjellsbehandling. Forslaget antas således å innebære forenkling og klargjøring, uten å medføre noen negative administrative eller økonomiske konsekvenser av betydning.

14.1.2 Ansvar for oppfyllelse av tekniske krav

14.1.2.1 BAKGRUNN

Det følger av plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd at når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningslovgivningen. Dette er lovfesting av prinsippet om at plan- og bygningsloven er en «jalousi».

Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav, men det er i bestemmelsen lagt til: «dersom ikke forholdene tilsier noe annet». Hovedregelen er dermed at det er søker som har ansvaret for at tekniske krav i plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift blir fulgt. Det kan imidlertid hende at kommunen i søknadsbehandlingen ser at søker har tatt feil når det gjelder etterlevelse av de tekniske kravene. Dersom det gis tillatelse basert på det som er opplyst i søknaden, vil man kunne risikere at tiltaket i noen tilfeller ikke fullt ut er i samsvar med bestemmelser i bygg-

teknisk forskrift eller loven selv. Kommunen skal da ikke være nødt til å legge til grunn slike «ulovlige» tekniske løsninger og plikter ikke å gi tillatelse.

14.1.2.2 DEPARTEMENTETS VURDERINGER

Selv om enkelte av høringsinstansene uttrykker noe skepsis til forslaget om å stryke formuleringen «dersom forholdene ikke tilsier noe annet» i plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd andre punktum, fremmer departementet forslaget. Dette fordi formuleringen i for stor grad åpner for skjønn og dermed fører til ulikheter i saksbehandlingen mellom kommunene og usikkerhet for tiltakshaver om hva kommunen kan kreve dokumentert av tekniske krav. Endringen er slik departementet ser det nødvendig av hensyn til klargjøring og forenkling av kommunens oppgaver i forbindelse med saksbehandling.

Departementet er enig med høringsinstansene som påpeker at det er behov for å utarbeide klare bestemmelser om når kommunen kan gripe inn med tilsyn i byggesaker. Dette er et forhold som ikke har vært på høring. Departementet vil imidlertid vurdere om dette er et forhold som på sikt kan avklares nærmere i forskrift.

14.1.2.2.1 Nærmere om plan- og bygningsloven § 21-4

Med mindre det foreligger en materiell avslagsgrunn, har kommunen plikt til å gi tillatelse, alternativt må det nedlegges midlertidig forbud mot tiltak. Kommunen kan ikke etter en skjønnsmessig vurdering velge å gi avslag dersom tiltaket er i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen kan heller ikke gi tillatelse i strid med loven, arealplan med videre, se særmerknaden til bestemmelsen, Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) punkt 27.5.

§ 21-4 klargjør hva som er kommunens oppgaver i forbindelse med søknadsbehandlingen. For å redusere usikkerheten om hva bygningsmyndighetene har et selvstendig ansvar for å avklare i saksbehandlingen, og hvilke oppgaver som fullt og helt er overlatt til de ansvarlige aktørene for tiltaket, er det inntatt i første ledd andre punktum at kommunen skal bygge på tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav. Med dette menes tekniske krav etter plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift. Denne presiseringen er ment som en klargjøring av at tiltakets tekniske sider som hovedregel faller utenfor hva kommunen skal vurdere i søknadsbehandlingen.

Det vises i proposisjonen til at det er en grunnleggende forutsetning for tillatelse at tiltaket oppfyller tekniske krav. Dersom det for kommunen fremstår som åpenbart at det omsøkte tiltaket er i strid med de

tekniske kravene, kan kommunen avslå søknaden. Se nærmere omtale i proposisjonen.

14.1.2.2.2 Grensen mellom saksbehandling og tilsyn

Plan- og bygningsloven § 25-1, som regulerer kommunens tilsynsplikt i byggesaker, angir ingen klare kriterier eller mål for omfanget av tilsynet, ettersom dette i stor grad vil avhenge av ressurser, fagkompetanse og kapasitet i kommunen, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) punkt 12.7.2 og punkt 27.9. Tilsyn er altså ikke begrenset til temaer eller bestemte faser i en byggesak. Det er ikke noe skarpt skille mellom kommunens saksbehandling og tilsyn, se i den forbindelse Ot.prp.nr. 45 (2007–2008) punkt 8.4.

Som et generelt utgangspunkt kan det likevel til en viss grad trekkes opp en grense. Se proposisjonen for nærmere omtale.

14.1.2.3 ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Forslaget er en klargjøring av hva som er kommunens plikter i forbindelse med saksbehandlingen, og tydeliggjør at det er det ansvarlige foretaket eller tiltakshaver selv som har ansvaret for at tiltaket tilfredsstillende tekniske kravene, ikke kommunen.

Forslaget antas å innebære forenkling og klargjøring, og vil neppe få negative administrative eller økonomiske konsekvenser av betydning for private eller offentlige.

14.1.3 Plassering av byggverk

14.1.3.1 BAKGRUNN

På bakgrunn av høringsforslaget om å gjøre en del tiltak registreringspliktige, ble det foreslått noen endringer i plan- og bygningsloven § 29-4 om plassering av byggverk. Videre foreslo departementet enkelte presiseringer og rettelser i bestemmelsen.

14.1.3.2 GJELDENE RETT

Etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd første punktum skal byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde godkjennes av kommunen. Andre punktum i første ledd pålegger kommunen å påse at veglovens bestemmelser om byggegrenser og frisikt blir fulgt. Tredje punktum fastslår at bygninger med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter bare kan oppføres med hjemmel i plan etter lovens kapittel 11 eller 12.

I plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd er hovedregelen at med mindre en rettslig bindende plan fastsetter noe annet, skal avstand fra nabogrense være minst halve høyden av byggverket, men aldri mindre enn 4 meter.

I plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a) åpnes det imidlertid for at kommunen kan gi tillatelse til at et tiltak blir plassert nærmere enn avstandsreglene i andre ledd dersom den aktuelle nabo samtykker. Men tiltakshaver har ikke noe rettskrav på plassering i henhold til hva det kan gis samtykke til. Etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b) kan kommunen også, uten samtykke fra nabo, tillate at frittliggende garasjer, uthus og lignende mindre tiltak blir plassert nærmere nabogrense enn avstandskravene i andre ledd.

I plan- og bygningsloven § 29-4 fjerde ledd gis det hjemmel for å gi forskrifter om plassering av byggverk.

14.1.3.3 HØRINGSFORSLAGET

I høringsforslaget foreslo departementet endringer i plan- og bygningsloven § 29-4, for å lovfeste at registreringspliktige tiltak som garasjer, uthus og lignende kunne ligge inntil 1 meter fra nabogrense. Det ble også foreslått å slå sammen bestemmelsens tredje ledd bokstav a) og b), også som følge av forslaget om en registreringsordning.

Videre ble det varslet at departementet i etterfølgende forskriftsarbeid vil vurdere å ha samme arealbegrensning i plan- og bygningsloven § 29-4 og plan- og bygningsloven § 20-4 for garasjer, uthus og lignende mindre tiltak, og også vurdere om nye arealkrav vil medføre behov for strengere branntekniske krav.

Det ble også foreslått enkelte presiseringer og rettelser i bestemmelsen.

14.1.3.4 HOVEDPUNKTER I HØRINGSINSTANSENS SYN

Merknadene fra høringsinstansene var i hovedsak knyttet til de foreslåtte endringer i plan- og bygningsloven § 29-4 som følge av forslag om å lovfeste registreringspliktige tiltak. Konkret gjelder det forslaget om å lovfeste at registreringspliktige tiltak som garasjer, uthus og lignende kunne ligge inntil 1 meter fra nabogrense, og forslaget om å slå sammen bestemmelsens tredje ledd bokstav a) og b). Det vises til punkt 3.4 i proposisjonen for omtale av høringsinstansenes syn.

14.1.3.5 DEPARTEMENTETS VURDERINGER

14.1.3.5.1 Registreringstiltakene

Det vises i proposisjonen til at ettersom forslaget om en registreringsordning ikke videreføres, se kapittel 3, vil departementet i denne omgang heller ikke videreføre forslag om endringer i plan- og bygningsloven § 29-4, med unntak av forslag om presiseringer og rettelser.

14.1.3.5.2 Forholdet mellom vegloven og plan- og bygningsloven

Etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd andre setning skal kommunen påse at veglovens bestemmelser om byggegrenser og frisikt blir fulgt. Det har vært stilt spørsmål om dette er en materiell avslagshjemmel. Departementet har i tidligere uttalelser om forståelsen av plan- og bygningsloven av 1985 § 70 påpekt at bygningsmyndighetene ikke skal vurdere veglovens materielle krav. I stedet skal de påse at nødvendig vurdering/tillatelse fra vegmyndighetene foreligger, slik at den selvstendige avgjørelseskompetansen bygningsmyndighetene har, i all hovedsak ligger i å avgjøre hvorvidt det er nødvendig å forelegge saken for vegmyndighetene. Hovedregelen er at bygningsmyndighetene ikke er forpliktet til å avslå når det ikke foreligger samtykke eller uttalelse fra annen myndighet. Derimot har kommunen i en rekke tilfeller en foreleggelsesplikt for de samme myndighetene. Dette gjelder også vegmyndighetene. Frisiktbestemmelsene i vegloven står imidlertid i en særstilling, siden de er eksplisitt nevnt i plan- og bygningsloven § 29-4. Det vises i proposisjonen til at departementet tidligere har fastslått at bestemmelsen gir direkte avslagshjemmel etter plan- og bygningsloven, i all hovedsak der det foreligger negativ uttalelse fra vegmyndighetene.

14.1.3.5.3 Rettinger og presiseringer i § 29-4

Etter nåværende § 29-4 andre ledd er minste lovlig avstand til nabogrense fire meter med mindre annet følger av unntak etter tredje ledd eller dispensasjon. For en del mindre tiltak er det imidlertid fastsatt i forskrift at minste avstand kan være mindre enn fire meter også uten et vedtak om dette. For at ordlyden i § 29-4 ikke skal være misvisende, foreslås det i proposisjonen å presisere at krav til minste avstand kan fremgå av forskrift.

Etter nåværende § 29-4 tredje ledd kan kommunen tillate at garasjer mv. plasseres nærmere nabogrense enn fire meter, jf. bestemmelsen bokstav b). Bestemmelsen er tolket slik at den bare gjelder for frittliggende byggverk. Departementet foreslår i proposisjonen å presisere dette. Departementet anser imidlertid at dette ikke kan innebære at det må søkes om et tilbygg på en bygning som nevnt i bestemmelsen, så lenge bygningen ikke blir større enn den rammen som er angitt. Hvis det vedtas en øvre grense på 50 m², vil tiltakshaver både kunne oppføre en frittstående bygning på inntil 50 m² som ikke skal brukes til varig opphold eller et tilbygg på en slik bygning så lenge det samlede arealet inkludert tiltaket ikke overstiger 50 m².

I plan- og bygningsloven § 29-4 fjerde ledd er det en feil henvisning. Regelen skal hen vise til tredje ledd bokstav b), ikke andre ledd bokstav b). Rettingen

gen innebærer ikke realitetsendringer. Videre foreslås det å endre ordet «bygning» til «byggverk» i dette leddet da mindre tiltak ikke nødvendigvis må være bygning.

14.1.3.5.4 Myndighet til å gi forskrifter

Det vises i proposisjonen til at den generelle forskriftshjemmelen i plan- og bygningsloven av 1985 § 6 som ga departementet kompetanse til å gi forskrifter, ikke ble videreført i plan- og bygningsloven av 2008. Av hensyn til rettsikkerhet og brukervennlighet ble forskriftshjemlene i loven av 2008 gitt i tilknytning til den eller de konkrete bestemmelse(r) forskriften skulle utfylle, enten i kapittelet eller i bestemmelsen selv.

Det vises i proposisjonen til at det ved en inkurie i plan- og bygningsloven § 29-4 fjerde ledd ikke er omtalt at departementet har forskriftskompetanse etter denne bestemmelse. Departementet foreslår at bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4 fjerde ledd rettes slik at det uttrykkelig nå fremgår at departementet kan gi forskrifter til bestemmelsen. Rettningen innebærer ikke endringer i det som er antatt å være gjeldende rett.

14.1.3.6 ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Det fremgår av proposisjonen at de foreslåtte endringene er klargjørende og antas ikke å ha økonomiske eller administrative konsekvenser av negativ betydning for det offentlige eller private.

14.1.4 Når et lovlig tiltak skaper ulovlige forhold andre steder

14.1.4.1 BAKGRUNN. BEHOV FOR ENDRINGER

Det vises i proposisjonen til at når en søknad er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som er fastsatt i plan- og bygningsloven § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold plan- og bygningsloven. Tiltakshaver har som utgangspunkt rettskrav på å få innvilget søknad om tillatelse dersom det omsøkte tiltak er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

En problemstilling som har dukket opp, er om kommunen likevel har adgang til å avslå et tiltak som er i samsvar med lov, forskrift og reguleringsplan, i de tilfeller gjennomføringen av tiltaket vil skape ulovlige forhold andre steder.

Departementet har i flere tolkningsuttalelser lagt til grunn at bygningsmyndighetene ikke er avskåret fra å legge vekt på at en tillatelse vil føre til et ulovlig forhold på annen manns grunn som vil bli tilnærmet umulig å rette opp i etterkant. Se proposisjonen for eksempler.

En praksis hvor kommunen er forpliktet til å godkjenne tiltak som åpenbart medfører ulovlige forhold andre steder, vil etter departementets vurdering undergrave viktige hensyn som plan- og bygningslovgivningen er satt til å ivareta. En slik praksis vil komme i direkte konflikt med de oppgaver kommunen er satt til å utføre etter plan- og bygningsloven § 1-4 første ledd, herunder påse at plan- og bygningslovgivningen overholdes i kommunen. Dersom kommunen er forpliktet til å godkjenne tiltak som etablerer ulovligheter annet sted, vil det i seg selv vanskeliggjøre retting av de ulovlige forhold i etterkant. Etter departementets vurdering innebærer dette en sløsning med forvaltningens ressurser og er klart uheldig sett i et samfunnsøkonomisk perspektiv.

14.1.4.2 DEPARTEMENTETS VURDERINGER

For å klargjøre regelverket og skape forutsigbarhet, og på bakgrunn av innkomne høringsuttalelser, foreslår departementet i proposisjonen å gi kommunen hjemmel til å avslå et tiltak som er i samsvar med plan- og bygningsloven dersom en slik tillatelse vil føre til at tiltak på annen eiendom kommer i strid med tidligere gitte byggetillatelser.

14.1.4.2.1 Nærmere om bestemmelsen

Bestemmelsen er en selvstendig avslagshjemmel.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at nye tiltak ikke ødelegger for de krav som det offentlige har stilt i tidligere gitte tillatelser, slik at ulovlige forhold etter plan- og bygningsloven oppstår. Videre er hensikten å sikre at kommunen ikke blir forpliktet til å godkjenne slike tiltak, og være henvist til kun å gripe fatt i det ulovlige forholdet i ettertid.

Ved bygningsmyndighetenes behandling av søknader om byggetillatelse, skal bygningsmyndighetene legge vekt på om en tillatelse vil føre til et ulovlig forhold på annen manns grunn. Departementet bemerker at det må være klart at byggetillatelse ikke kan gis for tiltak som for eksempel vil ødelegge den lovlige atkomsten til en annen eiendom. På den måten ville de private ellers fritt kunne undergrave de offentligrettslige kravene som skal ivaretas i en byggesak.

14.1.4.2.2 Begrensninger i avslagshjemmelen

Det vises i proposisjonen til at avslagshjemmelen ikke er ment å være så vidtrekkende at samtlige forhold ved et tiltak omfattes. Hensikten med bestemmelsen er å gi kommunen den nødvendige sikkerhetsventilen til å kunne påse at viktige hensyn etter plan- og bygningslovgivningen, slik som krav om vann, avløp, atkomst og parkering, overholdes. Det avgrenses således mot generelle ulemper og krav som ikke omfattes av nevnte forhold.

14.1.4.3 ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Det pekes i proposisjonen på at forslaget er en kodifisering av departementets praksis.

14.2 Komiteens merknader

14.2.1 *Privatrettslige forhold*

Komiteen viser til at dagens bestemmelse om privatrettslige forhold medfører at det for ofte oppstår situasjoner hvor bygningsmyndighetene bruker betydelige ressurser på å avklare kompliserte privatrettslige forhold. De foreslåtte endringer i bestemmelsen tydeliggjør at bygningsmyndighetene har plikt til å avvise byggesøknader hvor tiltakshaver ikke har de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Komiteen er også enig i at man på bakgrunn av høringsinnspill foretar endringer i vilkåret for å kunne avvise, ved at dette er endret fra «klart» til «åpenbart». Disse to endringene vil samlet sett innebære at den tolkningstilvilen som i dag foreligger, blir betraktelig redusert.

Komiteen mener at forslaget til endringer vil gjøre bestemmelsen lettere å praktisere for kommunene, samt føre til økt likebehandling og bedre forutsigbarhet for tiltakshaver.

Komiteen støtter regjeringens forslag og har ingen ytterligere merknader.

14.2.2 *Ansvar for oppfyllelse av tekniske krav*

Komiteen viser til at etter dagens plan- og bygningslov § 21-4 første ledd skal kommunen i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav dersom ikke forholdene tilsier noe annet. Dette innebærer at kommunen, dersom de ved å se på søknaden mener at søker har tatt feil når det gjelder etterlevelse av de tekniske kravene, ikke behøver å legge til grunn foretakets opplysninger om tekniske krav og dermed heller ikke plikter å gi tillatelse.

Komiteen mener at dagens bestemmelse gir rom for skjønn i kommunen fordi det ikke sies noe om hvilke forhold som kan medføre at kommunen foretar en selvstendig vurdering av de tekniske sidene i et tiltak. Byggenæringen har også gitt tilbakemelding om at det kan være stor variasjon i hva som kreves i de forskjellige kommunene for like tiltak og at dette skaper lite forutsigbarhet i søknadsprosessen.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, mener at forslaget om å fjerne kommunens mulighet til å vurdere tekniske krav i forbindelse med bygge-

saksbehandlingen er et viktig tiltak for å skape mer forutsigbarhet for utbyggerne og kommunene. Forslaget vil ikke gå på bekostning av kvalitet da kommunen uansett vil ha anledning til å vurdere de tekniske kravene ved tilsyn.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Fremskrittspartiet støtter regjeringens forslag og har ingen ytterligere merknader.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet, Venstre og Sosialistisk Venstreparti er kritiske til forslaget om å fjerne kommunens mulighet til å vurdere tekniske krav i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Adgangen til å vurdere de tekniske kravene er særlig viktig når kravet om lokal godkjenning av foretak nå fjernes. Disse medlemmer frykter at kvaliteten svekkes om ikke kommunene lenger har denne adgangen, og mener hensynet til effektivisering av byggesaksbehandlingen ikke bør gå på bekostning av lokalt skjønn som utøves for å sikre god kvalitet i alle deler av byggenæringen.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti viser til at flere høringsinstanser påpeker at adgangen til å vurdere oppfyllelse av de tekniske kravene ikke bør flyttes til etter at tillatelse er gitt. Disse medlemmer mener verken tiltakshaver eller samfunnet for øvrig er tjent med at bygningsmyndighetene ikke bidrar til at avvik fra regelverket blir rettet på et så tidlig tidspunkt som mulig, og går derfor imot forslaget.

14.2.3 *Plassering av byggverk*

Komiteen viser til at forslaget innebærer rettinger og presiseringer i plan- og bygningsloven § 29-4 om plassering av byggverk.

Komiteen støtter regjeringens forslag og har ingen ytterligere merknader.

14.2.4 *Når et lovlig tiltak skaper ulovlige forhold andre steder*

Komiteen mener at plan- og bygningsloven skal være en ja-lov. Dette betyr at dersom et tiltak er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold plan- og bygningsloven, så har man etter loven i utgangspunktet et rettskrav på å få innvilget søknaden.

Det kan likevel oppstå situasjoner hvor et ellers lovlig tiltak vil føre til at det oppstår ulovlige forhold andre steder. Dersom kommunen er forpliktet til å godkjenne tiltak som etablerer ulovligheter annet sted, vil det gjøre det svært vanskelig å rette de ulovlige forhold i etterkant, og vil være en sløsing med

forvaltningens ressurser og klart uheldig sett i et samfunnsøkonomisk perspektiv.

Komiteen mener at for å kunne klargjøre regelverket og skape forutsigbarhet er det riktig å innføre en ny bestemmelse i plan- og bygningsloven som gir kommunen hjemmel til å avslå et tiltak som er i samsvar med plan- og bygningsloven dersom en slik tillatelse vil føre til at tiltak på annen eiendom kommer i strid med tidligere gitte byggetillatelser. Avslagshjemmelen er begrenset til kun å gjelde de viktigste hensyn etter plan- og bygningslovgivningen, slik som krav om vann, avløp, atkomst og parkering, overholdes.

Forslaget er en kodifisering av etablert forvaltningspraksis, og et viktig bidrag til forenkling og økt forutsigbarhet.

Komiteen støtter regjeringens forslag og har ingen ytterligere merknader.

15. Forslag fra mindretall

Forslag fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet:

Forslag 1

I plan- og bygningsloven gjøres følgende endringer:

Ny § 20-4 skal lyde:

§ 20-4 Tiltak som skal registreres i kommunen, og som ikke krever søknad og tillatelse

Følgende tiltak skal registreres i kommunen:

- a) mindre tiltak på bebygd eiendom
- b) mindre driftsbygninger i landbruket
- c) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan registreres

Tiltak etter denne bestemmelsen må ikke være i strid med krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov. Paragraf 29-4 første ledd gjelder ikke.

Tiltak som registreres etter denne bestemmelse, kan ikke påklages. Bygningsmyndighetens beslutning om at søknad kreves, kan heller ikke påklages.

Departementet gir forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

Forslag fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti:

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen etablere en statlig godkjenningsordning av foretak for ansvarsrett.

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti:

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen avvente avviklingen av lokal godkjenningsordning av foretak for ansvarsrett,

og foreta en ny vurdering av om det kan etableres en lokal godkjenningsordning på bakgrunn av blant annet regelverket i andre EØS-land.

16. Komiteens tilråding

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til proposisjonen og råar Stortinget til å gjøre slikt

vedtak til lov

om endringer i plan- og bygningsloven (forenklinger i byggesaksdelen og oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak) m.m.

I

I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling gjøres følgende endringer:

§ 1-6 andre og nytt tredje ledd skal lyde:

Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også *hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6.*

Andre ledd kommer ikke til anvendelse for tiltak som omfattes av §§ 20-7 og 20-8 om skjermingsverdige objekter i medhold av sikkerhetsloven.

§ 1-9 andre ledd skal lyde:

Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i bindende *reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken*, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. Dersom det finnes hensiktsmessig, kan klagen realitetsbehandles i stedet for å avvises.

§ 11-6 tredje ledd skal lyde:

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved foreståelsen av tiltak etter reglene i §§ 20-2 til 20-5.

§ 11-10 nr. 5 skal lyde:

5. i hvilke områder Forsvaret i medhold av § 20-7 selv kan fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg.

§ 12-1 tredje ledd andre punktum skal lyde:

Tillatelse etter § 20-2, jf. 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan.

§ 12-4 tredje ledd skal lyde:

Reguleringsplan skal følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved foreståelsen av tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav a til m, jf. §§ 20-2 til 20-5.

§ 12-10 nytt tredje ledd skal lyde:

Forslagsstiller skal varsle berørte som nevnt i andre ledd om at det ikke blir ny nabovarsling i byggesak, dersom det kan bli aktuelt at den vedtatte planen blir detaljert nok til å benytte adgangen i § 21-3 femte ledd. Dette gjelder både ved underretning som nevnt i andre ledd og i §§ 12-8 andre ledd og 12-12 fjerde ledd.

Nåværende tredje og fjerde ledd blir fjerde og nytt femte ledd.

§ 16-6 andre ledd første punktum skal lyde:

Kommunen kan sette som vilkår for å gi byggetillatelse etter § 20-2 at søkeren erverver mindre stykker ubebygde grunn for at tomten skal få en mer hensiktsmessig grense eller form.

§ 18-1 tredje og fjerde ledd skal lyde:

Kommunen kan gi tillatelse til tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstaver a, d og m på vilkår av at arbeidene etter første ledd blir utført før tiltaket er ferdigstilles. Utsettelse for tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav a og d kan gjøres betinget av tinglyst erklæring. Utsettelse for tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m eller midlertidig dispensasjon for opparbeidelsen ved slike tiltak skal være betinget av tinglyst erklæring. Ved bygging kan kommunen kreve at det stilles sikkerhet for kostnadene ved ferdigstilling.

I område som i kommuneplan er avsatt til utbygging eller til råstoffutvinning, kan kommunen sette som vilkår i tillatelse etter § 20-2 at tiltak etter første ledd er gjennomført.

§ 18-2 skal lyde:

§ 18-2. Krav til opparbeidelse av fellesareal og av parkbelte i industriområde

Hvor det er regulert felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse for tiltak etter § 20-2 at fellesarealet erverves, sikres og opparbeides i samsvar med planen.

I industriområde hvor det er regulert parkbelte, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse for tiltak etter § 20-2 på de tilgrensende tomter, at parkbelte erverves og opparbeides langs tomte i samsvar med planen.

§ 19-2 siste ledd skal lyde:

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Overskriften til lovens fjerde del skal lyde:

Fjerde del: Byggesaksdel

§ 20-1 skal lyde:

§ 20-1. Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene

Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

- a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a
- c) fasadeendring
- d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a
- e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a
- f) oppføring, endring eller reparasjon av bygnings-tekniske installasjoner
- g) oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig
- h) oppføring av innhegning mot veg
- i) plassering av skilt- og reklameinnretninger
- j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- k) vesentlig terrenginngrep
- l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrund for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. *matrikkellova*.

Departementet kan gi forskrifter om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

§ 20-2 skal lyde:

§ 20-2. Søknadsplikt

Tiltak som nevnt i § 20-1, kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, med mindre unntak følger av §§ 20-5, 20-6, 20-7 eller 20-8. Der det kreves dispensasjon, kan ikke tiltaket utføres før dette er søkt om og gitt.

Tiltak etter § 20-1 inndeles i følgende kategorier:

- a) søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak, jf. § 20-3
- b) søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. § 20-4
- c) tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, jf. §§ 20-5 til 20-8

Reglene i kapittel 24 om kontroll gjelder uavhengig av søknadsplikt, med unntak av §§ 20-7 og 20-8.

Departementet kan gi forskrifter om søknadsplikt og tillatelse etter denne bestemmelsen.

§ 20-3 skal lyde:

§ 20-3. Søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak

Søknad, prosjektering og utførelse av tiltak som nevnt i § 20-1, skal forestås av foretak med ansvarrett etter kapittel 23, med mindre unntak følger av §§ 20-4 til 20-8.

Departementet kan gi forskrifter om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

§ 20-4 skal lyde:

§ 20-4. Søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver

Følgende tiltak er unntatt fra reglene i § 20-3:

- a) mindre tiltak på bebygd eiendom
- b) alminnelige driftsbygninger i landbruket
- c) midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j og som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år
- d) opprettelse av grunneiendom mv. som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m
- e) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver

Departementet skal gi forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

Ny § 20-5 skal lyde:

§ 20-5. Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt

For følgende tiltak som nevnt i § 20-1, er søknad og tillatelse ikke nødvendig dersom disse er i samsvar med plan:

- a) mindre frittliggende bygning som oppføres på bebygd eiendom, og som ikke kan brukes til beboelse
- b) frittliggende bygning som er større enn bygninger som nevnt i bokstav a, som oppføres på bebygd eiendom, og som verken skal brukes til beboelse eller annet varig opphold, og som ikke underbygges med kjeller
- c) mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks-, skogbruks- og reindriftsområder
- d) mindre tiltak i eksisterende byggverk
- e) mindre tiltak utendørs

- f) fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse

- g) andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å frita fra søknadsplikten

Departementet skal gi forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bokstav a-e. Departementet kan gi forskrift om tiltakshavers rapportering til kommunen når tiltak etter denne bestemmelse er ferdigstilt.

Tillatelse er heller ikke nødvendig for tiltak som nevnt i § 20-1 bokstav m når tiltaket skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan. Det samme gjelder tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j når tiltaket ikke skal stå lengre enn 2 måneder.

Departementet kan i forskrift unnta andre tiltak fra bestemmelsene i §§ 20-2 første ledd og 20-3, herunder plassering av anleggsbrakker i mer enn 2 måneder i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak som nevnt i første til tredje ledd, utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov. Tiltak kan ikke settes i gang før det er gitt nødvendig tillatelse eller samtykke fra andre berørte myndigheter, jf. § 21-5.

Ny § 20-6 skal lyde:

§ 20-6. Unntak fra søknadsplikt for visse tiltak som behandles etter andre lover

Tiltak som nevnt i § 20-1, er ikke søknadspliktige dersom tiltaket blir tilfredsstillende behandlet etter andre lover. Departementet skal gi forskrift om hvilke tiltak etter første punktum som er unntatt fra søknadsplikt og hvor langt bestemmelser i loven her gjelder.

Ny § 20-7 skal lyde:

§ 20-7. Unntak for krav i loven for Forsvaret

Dersom et tiltak krever bruk av skjermingsverdig informasjon etter sikkerhetsloven § 11, eller tiltaket berører objekt som av Forsvaret er utpekt som skjermingsverdig i medhold av § 17, er tiltaket unntatt fra plan- og bygningsloven kapittel 20 til 25. Det påhviler Forsvaret å se til at øvrige bestemmelser som er gitt i eller i medhold av denne lov, blir overholdt.

Departementet fastsetter i forskrift nærmere bestemmelser om adgangen til å gi ytterligere unntak fra krav i denne lov.

Ny § 20-8 skal lyde:

§ 20-8. Unntak fra krav i loven for visse skjermingsverdige objekter

Dersom tvingende sikkerhetshensyn gjør det nødvendig, kan hvert departement innen sitt myndighets-

område beslutte at et tiltak som skal utføres i tilknytning til et byggverk eller objekt som er utpekt som skjermingsverdig i henhold til sikkerhetsloven § 17, helt eller delvis skal være unntatt fra bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Dersom det ansvarlige departement vurderer det som nødvendig å fatte beslutning som nevnt i første ledd, og kommunen ikke er involvert i arbeidet med tiltaket, skal departementet informere kommunen om at unntakshjemmelen i første ledd vil bli benyttet. Departementet plikter å gi kommunen utfyllende informasjon om selve tiltaket så langt det vil være sikkerhetsmessig forsvarlig. Kommunen plikter å gi departementet nødvendig bistand for å gjennomføre tiltaket.

Dersom det ansvarlige departement anvender unntaket i første ledd, skal det informere naboer og gjenboere om beslutningen og de rettslige konsekvensene av den. Departementet plikter å gi naboer og gjenboere informasjon om tiltaket så langt det vil være sikkerhetsmessig forsvarlig.

Det ansvarlige departements beslutning etter første ledd kan ikke påklages. Det samme gjelder vedtak om avvisning av klage. Det kan ikke gis midlertidig forføyning mot tiltak som iverksettes i medhold av første ledd.

§ 21-2 andre ledd skal lyde:

Søknaden skal vise inndeling i ansvarsområder, jf. kapittel 23, med mindre tiltaket forestås av tiltakshaver.

§ 21-3 skal lyde:

§ 21-3. *Nabovarsel*

Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. I varselet skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varsling unnlates.

Varsel etter første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere. Kommunen kan likevel kreve varsling av naboer og gjenboere som ikke er varslet, dersom den finner at vilkårene for unnlatt varsling ikke er oppfylt. Kommunen kan også kreve at andre eiere eller festere enn de som er nevnt i første ledd, skal varsles.

Ved riving skal søkeren også varsle dem som har pengeheftelser i eiendommen.

Ved delt søknad skal det bare sendes nabovarsel for søknad om rammetillatelse og søknad om tiltak

som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m som ikke er avklart i rammetillatelsen, eller endringssøknad om det samme.

Det kreves ikke nabovarsel som nevnt i første ledd når tiltaket er i samsvar med reguleringsplan som er så detaljert at naboer og gjenboere kunne vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen, og naboer og gjenboere ble varslet i samsvar med § 12-10 tredje ledd. Er det mer enn 5 år siden naboer og gjenboere fikk slikt varsel, gjelder ikke unntaket fra nabovarsling.

Departementet kan gi forskrifter med nærmere bestemmelser om nabovarsling.

§ 21-4 skal lyde:

§ 21-4. *Behandling av søknaden i kommunen*

Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav.

Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser, og avgjøre omfanget av uavhengig kontroll, jf. kapittel 24.

Etter søkers ønske kan tillatelsen deles opp i rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vilkår i rammetillatelsen er oppfylt, ansvarsrett er tildelt og kontrollomfang er avgjort samt eventuelle tillatelser fra andre myndigheter foreligger, jf. § 21-5 første ledd. Igangsettingstillatelse kan deles opp.

Kommunen skal straks gi skriftlig underretning om vedtaket til søker og til de som har merknader. Ved behandling av delt søknad er det tilstrekkelig at igangsettingstillatelsen kun meddeles søker.

Kommunen kan sette som vilkår for å gi tillatelse at gebyr etter § 33-1 er innbetalt. Videre kan kommunen sette som vilkår at:

- det blir holdt oppmålingsforretning når det er behov for å klarlegge grensene for den eller de matrikkelenhetene som tiltaket gjelder for
- eiendommer som skal nyttes under ett, blir sammenføydd etter *matrikellova*
- tiltakshaver varsler kommunen når midlertidige tiltak som nevnt i § 20-4 bokstav c, fjernes.

Ved søknad om opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, kan kommunen sette som vilkår for tillatelsen at festeretten skal gjelde for et særskilt avgrenset areal, eller at enheten blir opprettet som grunneiendom.

Departementet gir i forskrift nærmere bestemmelser om kommunens behandling av søknaden.

§ 21-6 skal lyde:

§ 21-6. *Privatrettslige forhold*

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som *åpenbart* for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, *skal* søknaden avvises. *Tillatelse* etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.

§ 21-7 skal lyde:

§ 21-7. *Tidsfrister med særskilte virkninger*

Søknad om tillatelse etter § 20-2 skal avgjøres av kommunene innen 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger, med mindre annet følger av andre eller tredje ledd. Ved overskridelse av fristen skal kommunen tilbakebetale byggesaksgebyret etter nærmere bestemmelser i forskrift, jf. § 21-8 tredje ledd.

Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av § 20-3 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, der det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av § 20-4 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. § 19-1.

Søknad om igangsettingstillatelse skal behandles av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, kan tiltaket igangsettes.

Ferdigattest skal utstedes av kommunen innen 3 uker etter at kravet er mottatt sammen med nødvendig dokumentasjon. Der ferdigattest ikke er utstedt innen fristen, kan byggverket tas i bruk.

Det kan i den enkelte sak avtales lengre frist enn angitt i de enkelte ledd i denne paragrafen.

§ 21-8 første ledd skal lyde:

Departementet kan gi forskrifter om frister for avholdelse av forhåndskonferanse, behandling av

søknad om midlertidig brukstillatelse, kommunens vedtak i refusjonssaker, kommunens forberedende klagesaksbehandling og klageinstansens behandling av klager i plan- og byggesaker.

§ 21-9 siste ledd skal lyde:

Tillatelse til tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m, faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter *matrikellova* innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med *matrikellova*.

§ 21-10 nytt femte ledd skal lyde:

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Nåværende § 21-10 femte ledd blir nytt sjette ledd.

Overskriften i kapittel 22 skal lyde:

Kapittel 22. Sentral godkjenning for ansvarsrett

§ 22-1 skal lyde:

§ 22-1. *Sentral godkjenning for ansvarsrett*

Sentral godkjenning for ansvarsrett gis til foretak som er kvalifisert til å påta seg oppgaven som ansvarlig søker etter § 23-4, ansvarlig prosjekterende etter § 23-5, ansvarlig utførende etter § 23-6 eller ansvarlig kontrollerende etter § 23-7. Godkjenning gis i forskjellige tiltaksklasser.

Sentral godkjenning for ansvarsrett gis av det godkjenningsorgan som departementet bestemmer. Vedtak om godkjenning registreres i et sentralt, åpent register.

§ 22-3 skal lyde:

§ 22-3. *Forskrifter om sentral godkjenning for ansvarsrett*

Departementet kan gi forskrift om saksbehandling og krav for sentral godkjenning, tilbaketrekking, ordningens omfang og organisering, tidsfrister for sentral godkjenning og konsekvenser av fristoverskridelse. Departementet kan gi forskrifter om gebyr for sentral godkjenning. Gebyret skal ikke overskride selvkost.

§ 22-4 skal lyde:

§ 22-4. *Overtredelsesgebyr for brudd på reglene om sentral godkjenning for ansvarsrett*

Departementet kan ilegge overtredelsesgebyr til foretak som forsettlig eller uaktsomt

a) gir uriktige eller villedende opplysninger, eller unnlater å gi nødvendige opplysninger, i forbindelse med søknad om sentral godkjenning eller tilsyn med sentralt godkjent foretak, eller

b) *benytter merke for sentralt godkjente foretak uten å ha rett til det.*

Når overtredelse som kan medføre overtredelsesgebyr, er begått av noen som har handlet på vegne av et foretak, ilegges overtredelsesgebyret foretaket. Dette gjelder selv om det ikke kan anvendes overtredelsesgebyr mot noen enkeltperson.

Foretaket skal gis et skriftlig forhåndsvarsel før overtredelsesgebyr ilegges, og gis anledning til å uttale seg innen en frist på minst 3 uker.

Overtredelsesgebyret tilfaller staten. Oppfyllesfristen er 4 uker fra vedtaket ble truffet, med mindre annet er fastsatt i vedtaket. Endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg.

Departementet skal gi forskrifter med nærmere regler om gjennomføring av denne bestemmelsen, herunder utmåling, renter og registrering av ilagt overtredelsesgebyr. Det skal fastsettes et maksimumsbeløp for overtredelsesgebyret.

§ 23-1 skal lyde:

§ 23-1. *Ansvar i byggesaker*

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Tiltak som omfattes av § 20-3, skal forestås av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll. Ansvarlige i byggesaker innestår for at tiltaket blir utført i samsvar med krav gitt i eller i medhold av denne lov.

Ved tiltak etter § 20-3 plikter tiltakshaver å videreføre sitt ansvar til ansvarlige foretak. Der det ikke er krav om ansvarlig foretak, eller på de områder av tiltaket som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene, jf. første ledd.

Der kommunen finner at tiltaket ikke er tilstrekkelig dekket med ansvar, jf. § 21-4 andre ledd, kan den kreve ytterligere ansvarlige foretak.

Kommunen kan unnta fra krav om ansvarsrett der dette er klart unødvendig.

§ 23-3 skal lyde:

§ 23-3. *Krav til ansvarlig foretak. Omfang og varighet av ansvaret*

Ansvarlig foretak skal oppfylle de kravene til kvalifikasjoner, pålitelighet og dugelighet som følger av forskrift gitt med hjemmel i § 23-8.

Ansvarsrett inntreder ved at signert erklæring sendes kommunen. Erklæringen skal enten sendes sammen med søknad om tiltaket eller senest før foretaket starter arbeidet. Foretaket har ansvar overfor bygningsmyndighetene for at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt og dokumentert for det ansvarsområdet foretaket har påtatt seg gjennom er-

klæring til kommunen. Det ansvarlige foretakets ansvar omfatter også underleverandørers utførelse og prosjektering, med mindre disse selv har ansvarsrett for arbeidet.

Kommunen skal treffe vedtak om å frata foretak ansvarsrett ved alvorlige overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov, eller dersom den finner at ansvarlig foretak ikke fyller de krav som stilles til kvalifikasjoner, pålitelighet og dugelighet. Før det treffes slikt vedtak, skal foretaket gis varsel med frist til å uttale seg. Dersom kommunen finner det nødvendig, kan den straks sette ansvarsretten ut av kraft inntil saken er endelig avgjort.

Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan kommunen likevel unnlate å frata foretaket ansvarsretten. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel.

Kommunen skal melde fra til den sentrale godkjenningsordningen når den har fattet vedtak om å frata ansvarsrett. Det samme gjelder advarsel kommunen gir foretaket.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest.

Kommunen kan gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Ny § 23-3b skal lyde:

§ 23-3b. *Midlertidige tjenesteytere*

Bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov som knytter seg til krav til ansvarlige foretak, gjelder tilsvarende for midlertidige tjenesteytere fra andre EØS-land. Det samme gjelder for land omfattet av WTO-avtalen.

Ved tilsyn med midlertidige tjenesteytere skal kommunen ta hensyn til krav eller kontroller som den midlertidige tjenesteyteren har oppfylt i annet EØS-land. Det kan ikke pålegges krav eller kontroll som svarer til krav tjenesteyteren allerede har oppfylt i annet EØS-land, jf. tjenesteloven § 10 andre ledd. Ved tilsyn med midlertidige tjenesteytere etter § 25-1 skal kommunen anvende Det indre markeds informasjonssystem IMI.

§ 23-7 første ledd skal lyde:

Ansvarlig kontrollerende skal være uavhengig av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres.

§ 23-8 skal lyde:

§ 23-8. *Forskrifter om ansvarsrett*

Departementet kan gi utfyllende forskrifter om innholdet i erklæring om ansvarsrett, om inntreden,

gjennomføring og bortfall av ansvar og ansvarsrett, og om å frata foretak ansvarsrett.

Departementet kan gi forskrift om at tiltakshaver kan bygge egen bolig og fritidsbolig, og om ansvarsregler og dokumentasjon i slike tilfeller.

Departementet skal gi forskrifter om ansvarlige foretaks evne til å tilfredsstille kravene til tiltak gitt i eller i medhold av denne lov. Forskriftene kan gjelde kvalifikasjoner i foretakene basert på utdanning og praksis, pålitelighet og dugelighet og rutiner for oppfyllelse av krav til tiltak. Det kan fastsettes forskjellige krav ut fra tiltakets vanskelighetsgrad og konsekvenser av feil, inndelt etter tiltaksklasser.

Ny § 23-9 skal lyde:

§ 23-9. *Register over foretak som har påtatt seg ansvarsrett*

Departementet kan gi forskrift om et register over foretak som har påtatt seg ansvarsrett, til bruk for bygningsmyndighetene. Forskriften kan gi regler om innholdet i registeret, herunder opplysninger om tilsyn, og foretak som er fratatt ansvarsrett. Forskriften kan pålegge foretak, tiltakshaver eller kommunen å gi opplysninger om ansvarlige foretak til registeret.

§ 25-1 første ledd skal lyde:

Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tilfater og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og at ansvarlig foretak er kvalifisert.

§ 25-2 skal lyde:

§ 25-2. *Gjennomføring av tilsynet*

Utover tilsynsplikten i § 25-1 avgjør kommunen i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet gjennomføres på den måte, i det omfang og med den intensitet som kommunen finner hensiktsmessig.

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 syvende ledd. Hvis tilsynet viser vesentlig svikt som ikke er ivaretatt ved uavhengig kontroll, kan kommunen kreve sakkyndig bistand eller utføre tekniske prøver for tiltakshavers regning. Tilsynet skal avsluttes med en sluttrapport.

Departementet kan gi forskrift om innhold, gjennomføring og rapportering av tilsyn.

Ny § 25-3 skal lyde:

§ 25-3. *Tilsyn fra overordnet myndighet*

Departementet kan etter ønske fra kommunen føre tilsyn med ansvarlige foretak. Forhold i strid med loven eller forskrifter gitt i medhold av loven som av-

dekkes under tilsynet, rapporteres til kommunen. Kommunen vurderer hvordan de avdekkede forholdene skal følges opp.

§ 29-4 skal lyde:

§ 29-4. *Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense*

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- ved oppføring av *frittliggende* garasje, uthus og lignende mindre tiltak

Departementet kan gi forskrifter med nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, avstand til nabogrense, og beregningsmåten for høyde og avstand, samt for areal på byggverk som nevnt i tredje ledd bokstav b.

§ 29-5 første ledd skal lyde:

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø, energi og bærekraftighet, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.

§ 29-7 skal lyde:

§ 29-7. *Krav til produkter til byggverk*

Ethvert produkt som skal inngå i et byggverk, skal ha forsvarlige egenskaper. *Produsent, dennes representant, importør eller distributør* skal sørge for at egenskapene til produktet dokumenteres, og er forpliktet til å gi de opplysninger til tilsynsmyndigheten som er nødvendige for utøvelse av tilsyn med produktets egenskaper. Departementet utpeker tilsynsmyndighet.

Departementet kan gi forskrifter om tekniske spesifikasjoner og om godkjennings- og kontrollsystemer som skal legges til grunn for dokumentasjon og tilsyn, herunder kan departementet fastsette krav til og om merking av produkter til byggverk (CE-merket produkt).

Ny § 29-7a skal lyde:

§ 29-7a. Tilsyn med produkter til byggverk

Dersom tilsynsmyndigheten har begrunnet mistanke om at det omsettes et produkt som ikke oppfyller kravene til dokumentasjon, og produktet er tiltenkt brukt i et byggverk, skal den føre tilsyn med produktet og kan gi pålegg om midlertidig stans i omsetning og bruk av produktet. Tilsynsmyndigheten avgjør hvilke saker og hvilke områder det skal føres tilsyn med.

Finner tilsynsmyndigheten at et produkt ikke tilfredsstiller forutsetningene for godkjenning, tilsyn eller merking, kan den gi pålegg om retting av avvik, samt pålegg om å stanse omsetningen av produktet. Det samme gjelder et produkt som, selv om det er erklært å være i samsvar med kravene, kan medføre fare for liv, helse eller miljø.

Tilsynsmyndigheten kan også forby bruk av og gi pålegg om å kalle tilbake slike produkter fra markedet, eller treffe andre tiltak for å sikre at produktet bringes i overensstemmelse med kravene, dersom produktet allerede er omsatt.

Tilsynsmyndigheten skal gis tilgang til produkt, rom, areal eller annet område som er nødvendig for å kunne føre tilsynet. Enhver plikter etter krav fra tilsynsmyndigheten å gi de opplysninger som er nødvendig for tilsynsmyndighetens gjennomføring av oppgaver etter denne bestemmelse. Offentlige myndigheter plikter å gi den bistand og de opplysninger uten hinder av taushetsplikt, som er nødvendig for å kontrollere at bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne loven blir fulgt.

Departementet kan gi forskrifter om gebyr for arbeidet med tilsyn for å sikre at bestemmelser og vedtak gitt i eller i medhold av denne paragrafen, blir fulgt. Gebyret er tvangsgrunnlag for utlegg.

Ny § 29-7b skal lyde:

§ 29-7b. Tvangsmulkt

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan tilsynsmyndigheten fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist.

Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller staten.

Ny § 29-7c skal lyde:

§ 29-7c. Overtredelsesgebyr

Tilsynsmyndigheten kan ilegge overtredelsesgebyr til den som forsettlig eller uaktsomt overtrer eller medvirker til overtredelse av denne bestemmelse. Det samme gjelder ved overtredelse av bestemmelser gitt i medhold av loven når det i forskriften er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse kan medføre overtredelsesgebyr.

Når overtredelse som kan medføre overtredelsesgebyr er begått av noen som har handlet på vegne av et foretak, kan overtredelsesgebyret ilegges foretaket. Dette gjelder selv om det ikke kan anvendes overtredelsesgebyr mot noen enkeltperson.

Ved ileggelse av overtredelsesgebyr skal den ansvarlige gis et skriftlig forhåndsvarsel før overtredelsesgebyr vedtas, og gis anledning til å uttale seg innen en frist på minst 3 uker. Overtredelsesgebyret tilfaller staten. Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra vedtaket ble truffet, med mindre annet er fastsatt i vedtaket. Endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg.

Departementet skal gi forskrifter med nærmere regler om overtredelsesgebyr, herunder om utmåling, renter og registrering av ilagt overtredelsesgebyr. Det skal fastsettes et maksimumsbeløp for overtredelsesgebyret.

Ny § 29-11 skal lyde:

§ 29-11 Forhold i strid med gitt byggetillatelse på annen eiendom

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak som medfører at krav til vannforsyning, avløp, atkomst og parkering fastsatt i byggetillatelse på annen eiendom ikke lenger oppfylles.

§ 31-2 andre ledd første punktum skal lyde:

Kommunen kan sette som vilkår for å tillate tiltak etter § 20-2 at også andre deler av byggverket enn det tiltaket gjelder settes i forsvarlig stand i samsvar med relevante tekniske krav.

§ 31-5 tredje ledd skal lyde:

Kommunen kan også avslå søknad om riving, jf. § 20-1 første ledd bokstav e, inntil det foreligger:

- a) igangsettingstillatelse for nytt tiltak på tomte, eller
- b) reguleringsplan som ikke kan gjennomføres uten at byggverket blir revet.

§ 32-8 første ledd skal lyde:

Overtredelsesgebyr kan ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:

- a) *prosjekterer, utfører eller lar prosjektere eller utføre* et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, *eller i strid med vilkårene i tillatelse*
- b) utfører, lar utføre, bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov
- c) ikke utfører kontroll av tiltak i samsvar med bestemmelser om dette gitt i eller i medhold av denne lov, og gir tillatelser
- d) bruker eller lar bruke byggverk eller del av byggverk eller areal uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller bruken er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, vedtak eller plan
- e) *prosjekterer eller lar prosjektere*, utfører eller lar utføre eller kontrollerer *eller lar kontrollere* et tiltak *som omfattes av § 20-3* uten at arbeidet blir forestått av *kvalifiserte ansvarlige foretak som har påtatt seg* ansvarsrett etter § 23-3 andre ledd
- f) gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene
- g) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller vilkår for midlertidig dispensasjon etter § 19-3
- h) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 31-3 første ledd første punktum til å holde byggverk og installasjoner i stand
- i) ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 31-5 om å fjerne bygning eller rester av bygning eller innretning, eller om å rydde tomta
- j) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 28-2 til å treffe sikringstiltak
- k) ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 29-6 tredje ledd om å treffe tiltak for å avhjelpe ulempe fra bygningstekniske installasjoner
- l) ikke etterkommer særskilt pålegg eller forbud, gitt i medhold av plan- og bygningsloven, når kommunen først skriftlig har gjort ham kjent med at overtredelsesgebyr kan inntre hvis forholdet ikke blir brakt i orden innen en fastsatt frist, og denne frist er oversittet.

II

Endring i andre lover

I lov 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) gjøres følgende endringer:

§ 24 andre ledd første punktum skal lyde:

Søknaden skal kunngjøres for søkerens regning etter reglene i plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd første og annet punktum, annet og *fjerde* ledd, jf. § 5-2.

§ 29 annet ledd første punktum skal lyde:

Endringer i et manøvreringsreglement som gir adgang til å variere vannstanden eller vannføringen, skal sendes på høring etter forvaltningslovens regler om forskrifter og kunngjøres etter reglene i plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd første og annet punktum, annet og *fjerde* ledd, jf. § 5-2.

2. I lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (matrikkellova) gjøres følgende endringer:

§ 10 første ledd skal lyde:

Før ny grunneigedom, ny anleggseigedom, ny festegrund eller nytt jordsameie kan opprettast i matrikkelen, må det liggje føre løyve etter plan- og bygningslova § 20-2. For innføring av ny eigarseksjon må det liggje føre kommunalt seksjoneringsvedtak etter eigarseksjonslova § 9.

III

1. Endringene i plan- og bygningsloven §§ 20-7, 20-8, 29-7, 29-7a til 29-7c og 32-8 første ledd bokstav a og b trer i kraft straks. De øvrige endringene i plan- og bygningsloven trer i kraft fra den tid Kongen fastsetter. Kongen kan bestemme at de enkelte bestemmelser kan tre i kraft til ulik tid.
2. Søknad om tillatelse i medhold av plan- og bygningsloven nåværende §§ 20-1 eller 20-2 sendt kommunen før endringer i disse bestemmelsene er trådt i kraft, skal for hele tiltaket behandles etter de tidligere reglene for behandling av slike saker.
3. Endringene i lov 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) og lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (matrikkellova) trer i kraft fra den tid Kongen fastsetter.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 10. juni 2014

Helge André Njåstad

leder

Mudassar Kapur

ordfører

