

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 dep
Akersgata 59
0032 OSLO

Vår saksbehandler:
Ragnhild Aalstad, 22 95 43 56

Vår dato: 12.03.2012
Vår referanse: 201102580-4

Kopi til:

Deres dato: Deres referanse:

HØRINGSUTTAELSE - FORSLAG TIL ENDRINGER I BYGGESAKSFORSKRIFTEN

Statsbygg viser til mottatt brev med forslag til endringer i byggesaksforskriften, og vil med dette gi følgende kommentarer knyttet til teksten under den enkelte paragraf:

Del I: Pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygg.

Generelt om begrepers meningsinnhold:

Av 5. avsnitt i innledningen i Merknader til forskriften til plan- og bygningsloven § 31-4, fremgår det at "En del begreper som brukes i denne forskriften finnes også i annet regelverk, jf. Særlig kulturminneloven. Begrepene er i denne forskriften gitt selvstendig betydning, og tolkningen av tilsvarende begreper i kulturminneloven kan derfor ikke umiddelbart legges til grunn ved tolkning av de samme begreper etter denne forskriften".

Dette er etter Statsbyggs syn uheldig da det øker muligheten for ulik tolkning og ulik anvendelse av forskriften. Begrep som benyttes i forskriften bør ha samme meningsinnhold som i kulturminneloven og annet relevant regelverk, evt bør begrepenes innhold presiseres der det er avvik.

§20-2 Pålegg om dokumentasjon, forhåndskonferanse, tilsyn

Forslag til forskriftsendring innebærer å gi kommunene adgang til å pålegge eier å fremskaffe teknisk-kulturminnefaglig dokumentasjon som skal "vise bygningens tilstand og angi hvilke tiltak som kan iverksettes for å bringe bygningen tilbake til en tilstand som i tilstrekkelig grad ivaretar bevaringsverdiene". Dette er etter Statsbyggs syn problematisk av flere årsaker. For det første vil den dokumentasjonen som skal ligge til grunn for kommunens eventuelle pålegg om utbedring, måtte tilpasses bygningens grad av forfall og kulturhistoriske beskaffenhet. Ved langt fremskredet forfall på en bygning av høy kulturhistorisk verdi, vil det det kunne være både vanskelig og kostnadskrevenende å fremskaffe dokumentasjon av skader og forslag til tiltak. Et pålegg fra kommunen om utarbeidelse av dokumentasjon vil i en slik situasjon kunne oppfattes som svært urimelig av eier. For det andre vil også kommunene når de skal vurdere foreslåtte utbedringstiltak, behøve samme type kostbar og sjelden ekspertise som nevnt ovenfor. Slik kompetanse finnes i liten grad i dagens kommuneadministrasjoner, men vil være nødvendig for å sikre en forsvarlig saksbehandling.

§20-3 Bevaringsverdige bygninger

Definisjonen av hvilke bygninger som er å anse som bevaringsverdige gis i pkt. a – d. I tillegg åpnes det for å pålegge sikring eller utbedring av bygninger som ikke er underlagt noe formelt vern eller inngår i formelle registre over bevaringsverdig bygningsmasse. Dette er uheldig da det kan føre til ulik praksis, særlig når forskriften heller ikke stiller krav til formell kompetanse hos de som skal vurdere bevaringsverdien.

I forslaget benyttes til dels ulike definisjoner og begreper hva angår bygningers verne- eller bevaringsverdi (eksempelvis *bevaringsverdige bygninger* i §20-3 og *høy bevaringsverdi* §20-5). Dette virker forvirrende. Det som etter Statsbyggs syn bør legges til grunn er om bygningen har verneverdi etter § 20-3 eller ikke. For å sikre lik vurdering av de elementene som definerer bygningens bevaringsverdi, er det også viktig at utfyllende forklaringer blir videreført i en veileder til forskriften.

§ 20-4 Varsel om pålegg om sikring eller utbedring

I § 20-2, andre ledd heter det "Eier skal gis anledning til å fremme alternative forslag til bruk og utbedring.". Samtidig gis kommunene i § 20-4 mandat til, gjennom varsel å spesifisere hvilke forhold et gitt pålegg vil inneholde, hvordan pålegget skal etterkommes og hva slags alternativ bruk som kan vurderes.

Statsbygg mener bygningsvedlikehold ikke kan ses som en funksjon av bestemte typer bruk, og at det derfor ikke gir mening å si at "bygninger med høy bevaringsverdi går tapt på grunn av unnlatt sikring eller istandsetting" (§ 20-1) fordi bygningen har en bestemt bruk. Det avgjørende for vedlikeholdet er ofte om bygningen er i bruk eller ikke, jfr forståelsen av at vern best sikres gjennom bruk. Forskriftens forslag om alternativ bruk foreslås derfor strøket.

§ 20-5 Pålegg om utbedring

Det kan synes noe uklart hvilke deler av bygningen som etter forskriften kan pålegges utbedret i §20-5 og § 20-2. I §20-2 begrenses de relevante bygningsdelene til eksteriør og bygningsdeler eller bygnings-/vedlikeholdsmessige forhold som er av vesentlig betydning for ivaretagelse av eksteriøret. I § 20-5 omtales hele eller deler av bygningen, uten at det skilles mellom eksteriør og interiør. I merknad til § 20-5 heter det likevel: "Tiltakene kan i første rekke omfatte bygningens utvendige bygningsdeler..".

Forskriften bør gi en tydelig og likelydende avgrensning i de to paragrafene. En omtale av grensesnittet mellom skader på eksteriør og interiør er etter Statsbyggs syn relevant da forsømt eksteriørvedlikehold ofte gir følgeskader i konstruksjoner og interiører. Det er imidlertid uklart om forskriften har til hensikt å gi kommunen adgang til å pålegge utbedringer også når det gjelder interiør, eventuelt hvordan denne tenkes begrenset.

I § 20-5 sies det: "Utbedring skal begrenses til tiltak for å *bringe bygningen tilbake til* en bygningsmessig tilstand som ivaretar bevaringsverdien" (vår utheving). Det er en viss risiko for at begrepet "bringe tilbake til" kan skape usikkerhet mht om forskriften åpner for å gi pålegg om å bringe tilbake kulturminneverdier som har gått tapt. Det forutsettes at dette ikke er intensjonen, jf § 20-1, men derfor bør man konsekvent benytte begrepet "bringe bygningen til", en formulering som også benyttes andre steder i teksten.

Del II, SAK 10: Krav til uavhengighet for kontrollforetak

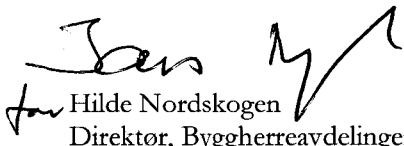
§ 14-1 Krav til uavhengighet for kontrollerende foretak

Endringen i andre ledd hvor "tiltakshaver" strykes, kan tolkes dithen at tiltakshaver selv kan utføre den uavhengige kontrollen. Statsbygg anbefaler en mer entydig formulering dersom hensikten er å tydeliggjøre at tiltakshaver ikke skal kunne utføre kontrollen, forslagsvis: "Kontrollerende foretak skal være en annen juridisk enhet enn det foretaket som skal utføre arbeidet som kontrolleres og en annen juridisk enhet enn tiltakshaver.".

Forskriftens § 14-1 er hjemlet i PBL §24-2. Dersom forskriften åpner for at tiltakshaver selv skal kunne utføre den uavhengige kontrollen, gis begrepet "uavhengig" et annet innhold enn i lovteksten, noe som i seg selv er uheldig. I den grad man har med useriøse tiltakshavere, som primært drives av kortsiktig økonomisk gevinst, vil det også åpne for at det kontrollerende foretak – altså tiltakshaver selv – aksepterer arbeider av lav kvalitet, til skade for hele næringen.

Vennlig hilsen


Øyvind Christoffersen
Administrerende direktør


Hilde Nordskogen
Direktør, Byggherreavdelingen