



Kommunal og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0030 Oslo

Deres ref.: 15/1644

6. mai 2015

Høringsuttalelse om lovforslag om endringer i plan- og bygningsloven – Sentral godkjenning av foretak

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev av 27.03.2015 – høring av lovforslag om endringer i plan- og bygningsloven om reglene om sentral godkjenning.

Bakgrunnen for forslaget er å styrke sentral godkjenning som virkemiddel for kvalitet i byggetiltak for å bygge oppunder byggenæringens innsats mot useriøse foretak.

Det foreslås forskriftshjemler som åpner for at man kan stille andre krav enn rene kvalifikasjoner til sentralt godkjente foretak. Kravene skal gi større sikkerhet for kvaliteten og seriositeten i byggenæringen, og skal bidra til sikkerhet for at sentralt godkjente foretak utfører arbeid i tråd med krav i plan- og bygningslovgivningen. På dette grunnlaget åpnes det for at det på sikt kan innføres enkelte lempninger i visse regler for behandling av byggesaker der foretak er sentralt godkjent.

Eiendom Norge mener departements forslag i all hovedsak er gode. Vi registrerer likevel at store deler av byggenæringen mener departementet i sitt forslag ikke har gått langt nok. Eiendom Norge har i en høringsrunde i forbindelse med rapporten «Enkelt å være seriøs» fra bygge- og anleggsnæringen gitt i all vesentlighet vår støtte til de forslagene som ble fremmet her. Vi har derfor forståelse for de tilbakemeldingene som er kommet fra byggenæringen.

Eiendom Norge har en innvending til departementets forslag, som vi også fremmet i høringsrunden til rapporten «Enkelt å være seriøs». Vi er kritiske til å åpne for at byggverk kan tas i bruk uten midlertidig brukstillatelse

I rapporten «Det er enkelt å være seriøs» foreslås endringer i lovtekstens § 21-10, nytt fjerdeledd:

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



«Når det i et tiltak brukes sentralt godkjent foretak i alle ledd, kan byggverk tas i bruk uten midlertidig brukstillatelse. Det skal likevel lages plan for gjennomføring, jf. tredje ledd. Dersom byggverket tas i bruk i slike tilfeller uten at forutsetningene for midlertidig brukstillatelse foreligger, skal tiltakshaver ilegges et overtredelsesgebyr som skal stå i forhold til den fortjenesten som er oppnådd ved den ulovlige bruken».

Departementet har i sitt lovforslag valgt å ikke regulere dette i lov, men åpne for at det muliggjøres etter forskriftsbestemmelser:

§ 22-5. Forskrifter om særskilte regler om byggesaksbehandling for sentralt godkjente foretak

*Departementet kan gi forskrifter om at tiltak etter § 20-2 som forestås av sentralt godkjente foretak kan behandles etter særskilte regler. Forskriftene kan blant annet angi at tiltakene helt eller delvis unntas fra krav om uavhengig kontroll etter kapittel 24, **særskilte regler for midlertidig brukstillatelse** og krav til dokumentasjon i tiltak.*

Lovens hovedregel er at søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

I høringsrunden sist § 21-10 i plan og bygningsloven ble revidert, ble krav til obligatorisk ferdigattest innskjerpet. I Ot.prop.nr. 45 (2007-2008) skrives det:

«Departementet anser at den utstrakte bruken av midlertidig brukstillatelse framfor ferdigattest er uheldig, og mener at kommunen skal ha mulighet til å forvise seg om at tiltaket faktisk er ferdigstilt og kontrollert. Dette foreslås gjort ved å forsterke kravet om obligatorisk ferdigattest, også for tiltak som etter gjeldende rett er meldepliktige (og derfor ikke trenger ferdigattest), men som etter forslaget er gjort søknadspliktige. Dette vil ha betydning for kommunens oversikt over bebyggelsen i kommunen, både som grunnlag for fullstendige kart og fremtidige situasjonsplaner og for at selgere og kjøpere skal ha sikkerhet for at byggverket er i overensstemmelse med offentlige krav.»

Vi mener at det er et stort skritt tilbake å gjeninnføre at byggverk kan tas i bruk uten noe form for tillatelse, som et minimum bør det kreves midlertidig brukstillatelse.

I forbindelse med salg av boliger under oppføring der kjøper overtar boligen etter ferdigstilling er det svært viktig at kjøper kan være trygg på at boligen er i den stand den skal være. En ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse, gir en betydelig større trygghet for kjøperen enn hva det foreslåtte system vil kunne.

I Ot.prop.nr. 45 fremkom det som et problem med deler av bransjens som fremstår som mindre seriøse og muligheten til å enkelt jukse:

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



«Bygningslovutvalget har, i likhet med en rekke andre instanser, organisasjoner og enkeltpersoner, påpekt at kvaliteten i byggverk i Norge ikke er god nok. Årsakene er meget sammensatte, og problemstillingen har mange aspekter. Det er samtidig svært store forskjeller innenfor bygge- og anleggsnæringen, der store deler av næringen arbeider svært seriøst, og oppnår gode resultater mens andre deler av næringen kan fremstå som mindre seriøse. Det er likevel et problem at næringen er så oppdelt som den er, og at det er lett å jukse med egenerklæringer og egenkontroll i et system som det norske ansvarsrettssystemet, som i så stor grad er basert på tillit.»

Ved kjøp av prosjektert bolig er det særdeles viktig å trygge forbrukerkjøper. I verste fall vil en kjøper overta en boligen uten noe form for attest, utbygger går konkurs og i ytterste konsekvens må kjøper selv administrere og bekoste nye bygg- og anleggsarbeider for å få ferdigattest fordi hele kjøpesummen ble betalt til overtagelse. Kjøper vil i en slik situasjon i beste fall ha tilbakeholdt deler av kjøpesum som kan benyttes til å få ferdigstilt boligen. Uavhengig av utfallene er det kjøper som bærer konsekvensene, noe som ikke ville være tilfelle dersom ferdigattest var gitt til overtagelse.

Departementet skriver i høringsbrevet at entreprenør kan ha en betydelig interesse i å tillate bruk. Som representant for mellomleddet mellom utbygger og forbrukerne kan vi bekrefte at en slik egeninteresse svært ofte finner sted. Vi er således svært skeptisk til at det gjennomføres en oppmyking av disse reglene.

Med vennlig hilsen
Eiendom Norge


Christian Vammervold Dreyer
Administrerende direktør


Hanne Nordskog-Inger
Fagsjef

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no