



BOLIGPRODUSENTENE

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Deres ref.

Deres brev av:
3.7.2014

Vår ref.
PJ/MM

Dato:
23.10.2014

HØRINGSSVAR – FORSLAG TIL FORENKLINGER OG ENDRINGER I FORSKRIFT OM BYGGESAK

Boligprodusentenes Forening avgir med dette foreningens høringssvar til forslag til forenklinger og endringer i forskrift om byggesak.

GENERELL MERKNAD

Boligprodusentenes Forening er svært positive til regjeringens bestrebelser på å forenkle regelverk. Det er imidlertid svakheter ved en rekke av forslagene, som tilsier at regelverket må bearbeides videre før iverksetting. Vi peker særlig på følgende forhold:

- Begrepene "varig opphold" og "beboelse" må samkjøres slik at dette harmonerer med innarbeidet begrepsbruk i teknisk forskrift.
- Anneks under 15 m² for fritidsboliger foreslås tillatt brukt til overnatting.
- Boligprodusentene anbefaler at departementet tydelig informerer samtidig med innføring av de nye reglene om hvilke planbegrensninger og tekniske krav og som gjelder for søknadsfritatte tiltak.
- Godkjenningsordningen kan ikke avvikles før viktige elementer i seriøsitysvurderingen kan tas i bruk i ny Sentral godkjenning. Som ledd i dette bør det gjennomføres en seriøsitysvurdering av alle foretak som er etablert i ordningen, for å sikre at foretak som ikke er lovlig registrert kommer inn i ny Sentral godkjenning.
- Vi oppfordrer til en nærmere gjennomgang med sikte på forenkling av dagens systemkrav.
- Begrepet "gjennomføringsevne" er et skjønnsmessig begrep og lite egnet som krav til foretak. Dette begrepet kan ikke brukes slik det er foreslått.
- Byggevedokumentasjon er et teknisk krevende tema. Området er etter vår vurdering ikke egnet som prioritert tema for kommunalt tilsyn i alle landets kommuner. Vi anbefaler at tilsyn anbefales gjennomført som forenklet 1. linje-tilsyn slik dette er omtalt i innstillingen "Enkelt å være seriøs".
- Forslag til overtredelsesgebyr som foreslått for overtredelse av kommuneplan og reguleringsplan går langt ut over det opprinnelige formålet for overtredelsesgebyret. Vi oppfatter at dette forslaget går ut over hjemmelsgrunnlaget, og at det uansett ikke kan knyttes så sterke virkemidler til kommunale planbestemmelser som viser stor kvalitetsmessig variasjon.

Manglende konsistens i regelverk

Merknadene over viser eksempler på at forslaget til ny forskrift ikke henger sammen med det øvrige regelverket under plan- og bygningsloven. Dette illustrer et økende problem med manglende konsistens innen lovgivningen. Når det mangler oversikt over helheten i plan- og bygningslovens regler hos lovgiver, kan vi ikke unngå å peke på at en har tilsvarende problemer i byggenæringen, som dessuten skal forholde seg til regelverk fra en rekke andre myndigheter.

Kompleksiteten i regelverket er i ferd med å bli en strukturell utfordring, og er bidragsyter til en rekke av de problemene som beskrives som nasjonalt tap i produktivitet. Dette er felles utfordringer for myndighetene og næringen som det haster med å adressere.

Tidspunkt for når regelverket kan tre i kraft

Boligprodusentene mener at ikrafttreden knyttet til de reglene som omhandler ny Sentral godkjenning tidligst kan tre i kraft fra 1. januar 2016, slik at de vesentlige komponentene i innstillingen "Enkelt å være seriøs" kan tas i bruk i ny Sentral godkjenning.

Boligprodusentene ber om at iverksetting av forenklingsforslagene ikke gjennomføres før endringer som følger av forslaget er ferdig implementert i ByggSøk.

DETALJERTE MERKNADER

Kapittel 2 Forslag til endringer – forenkling

Boligprodusentene anbefaler:

- omskriving av forslag til § 4-1 bokstav a (15 m² bygning skal ikke brukes til overnatting)
- innføre ny bestemmelse om at 15 m² bygning etter § 4-1 a kan benyttes til overnatting på bebygd fritidseiendom
- omskriving av forslag til § 4-1 bokstav b og c (det må presiseres at 50 m² garasje/uthus og 15 m² tilbygg ikke skal inneholde oppvarmet BRA)
- presisere at søknadsfritt tiltak ikke må føre til overskridelse av grad av utnyttning, og at 15 m² bygning unntas fra beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning

Tiltak etter § 4-1 er fortsatt å anse som søknadspliktige tiltak

Alle tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2, 20-3, 20-4 og 20-5 må oppfylle kravene i teknisk forskrift (TEK10). Hvilke tekniske krav som gjelder for de ulike tiltakene, reguleres av bestemmelsene i TEK10.

De nye tiltakene beskrevet i ny § 20-5 skal gjøre det enklere å føre opp tiltak på egen eiendom. Selv om søknadsfritak reduserer kostnadene og gir raskere byggeprosess, så må de tekniske kravene i TEK10 overholdes. Det er derfor viktig å formulere bestemmelsene i SAK10 på en éntydig måte slik at det blir enklest mulig for "menigmann" å forstå hvilke krav som gjelder. Særlig viktig i den forbindelse er tilfredsstillelse av krav til energiytelse etter kapittel 14 i TEK10.

TEK10 § 14-2 stiller krav til energieffektivitet. Andre ledd angir at kun minstekrav etter § 14-5 gjelder for bygninger under 30 m² oppvarmet BRA. Disse minstekravene er de samme som gjelder for fritidsboliger under 150 m² oppvarmet BRA med én boenhet:

U-verdi yttervegg [W/(m ² K)]	U-verdi tak [W/(m ² K)]	U-verdi gulv på grunn og mot det fri [W/(m ² K)]	U-verdi vindu og dør, inkludert karm/ramme [W/(m ² K)]	Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell (luftveksling pr. time)
≤ 0,22	≤ 0,18	≤ 0,18	≤ 1,6	≤ 3,0

I tillegg er det minstekrav om at "Rør, utstyr og kanaler knyttet til bygnings varme- og distribusjonssystem skal isoleres for å hindre unødig varmetap".

SAK10 må definere "rom for varig opphold" på samme måte TEK10

Departementet foreslår å endre SAK10 § 4-1 bokstav a slik at frittliggende bygninger inntil 15 m² på bebygd eiendom kan oppføres inntil 1,0 m fra nabogrense uten søknad, mot 4,0 m fra nabogrense i gjeldende bestemmelse.

KMD foreslår videre å utvide søknadsfritaket i § 4-1 med ny bokstav b og c:

- b. *Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Mønehøyde skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.*
- c. *Mindre tilbygg som ikke inneholder rom til varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m².*

Boligprodusentene støtter intensjonen med forslagene, men anbefaler en omskriving av kravene for å unngå forvirring, misforståelser og ulovlig bygging.

Boligprodusentenes Forening reagerer på bruken av begrepene **varig opphold** og **beboelse**. Rom for varig opphold er et veletablert begrep i teknisk forskrift (TEK10), og flere krav i TEK10 refererer direkte til rom for varig opphold. Veiledningen til TEK10 § 12-7 definerer:

"Med rom for varig opphold i boenhet menes stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom."

Departementet bruker en helt ny betydning av begrepet "varig opphold" når de i høringsforslaget skriver:

"Med varig opphold må i denne sammenheng forstås bruk til hobbyvirksomhet, hjemmekontor, skrivestue, lysthus og lignende. Tiltaket skal ikke kunne brukes som beboelsesrom. Med dette menes rom som kjøkken, stue, soverom og våtrom. Det kan heller ikke brukes til overnatting."

Vi mener at det blir svært forvirrende å definere samme begrep forskjellig i SAK og TEK. Vi er også usikre på hva departementet egentlig mener med ny bokstav a i bestemmelsen. Når departementet skriver at 15 m²-bygning skal kunne brukes som hjemmekontor og skrivestue, så innebærer vel dette at bygningen må være isolert, oppvarmet og ventilert? Kravene til en arbeidsplass (hjemmekontor) er jo minst like strenge som for boliger? Vi skjønner derfor ikke den praktiske forskjellen på en 15 m² bygning som kan brukes som hjemmekontor og skrivestue og en 15 m² bygning som brukes som stue?

Vi forstår det slik at gjeldende krav i SAK10 tillater en frittliggende bygning på maksimalt 15 m², og at denne bygningen kan være isolert, oppvarmet og ventilert, men den skal ikke brukes til **overnatting**. Det er overnatting som skiller denne bygningen fra en boligbygning.



Vi forstår det videre slik at intensjonen med den nye 50 m²-regelen for garasjer/uthus er at dette skal være uisolert og uoppvarmet bygning, og at bygningen ikke skal brukes til "innendørsaktiviteter" som krever oppvarming og klimatisering. Det blir jo helt feil å si at man i garasjen/uthuset ikke får lov til å bedrive hobbyvirksomhet. Har man da ikke lov til å smøre ski der, "mekke" bil eller rengjøre sykler?

Boligprodusentene mener at det blir riktigere å benytte begrepet **oppvarmet BRA** som kriterium, og at garasjen/uthuset ikke skal inneholde oppvarmet BRA slik dette begrepet er definert i TEK10. Vi viser til at oppvarmet BRA er grunnlag for energikrav i TEK10 kapittel 14, og at dette begrepet er definert i veiledningen til TEK10 (og i NS 3031):

"Oppvarmet del av BRA er den delen av BRA som tilføres varme fra bygningens varmesystem, enten direkte fra varmelegemer eller via oppvarmet ventilasjonsluft, og eventuelt kjøling fra bygningens kjølesystem. Oppvarmet del av BRA er omsluttet av bygningens klimaskjerm".

Samme kriterium (oppvarmet BRA) mener vi også bør legges til grunn for 15 m² tilbygget, da dette tilbygget er ment å være en sportsbod eller vedbod.

Basert på dette foreslår vi følgende endringer i forskriftsteksten i SAK10 § 4-1 om søknadsfrie tiltak:

- a. *Mindre frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til **overnatting**. Mønehøyde kan være inntil 3,0 m og gesimshøyde inntil 2,5 m. Verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) kan være over 15 m². Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen.*
- b. *Frittliggende bygning på bebygd eiendom som **ikke inneholder oppvarmet bruksareal**, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Mønehøyde skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.*
- c. *Mindre tilbygg som ikke inneholder **oppvarmet bruksareal**, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m².*

Dersom en mindre frittliggende bygning etter bokstav a skal brukes som hjemmekontor eller skrivestue og derfor isoleres og/eller oppføres med varmesystem, så vil denne bygningen være å anse som oppvarmet bruksareal etter kapittel 14 i TEK10. Minstekravet om U-verdi $\leq 0,22$ W/m²K må da tilfredsstilles etter § 14-5. I praksis betyr dette bl.a. 20 cm isolasjon i ytterveggene.

Boligprodusentene anbefaler at departementet tydelig informerer om hvilke planbegrensninger og tekniske krav og som gjelder for søknadsfritatte tiltak samtidig med innføring av de nye reglene.

Anneks ≤ 15 m² på fritidseiendommer tillates brukt til overnatting

Mange fritidsboliger har små, frittliggende anneks på eiendommen, og det er lang tradisjon for å bruke slike anneks som overnattingssted for gjester, barn osv. Boligprodusentene anbefaler at man på bebygde fritidseiendommer skal kunne oppføre slike frittliggende bygninger på inntil 15 m² uten søknad, og samtidig kunne benytte disse til overnatting.

Dette kan gjøres ved å innføre ny bokstav b for bebygd fritidseiendom, uten begrensning for overnatting:



- b. Mindre frittliggende bygning på bebygd fritidseiendom. Mønehøyde kan være inntil 3,0 m og gesimshøyde inntil 2,5 m. Verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) kan være over 15 m². Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen.

alternativt:

- b. på bebygd fritidseiendom kan mindre frittliggende bygning etter bokstav a benyttes til overnatting.

Tiltak etter SAK10 § 4-1 bokstav a og c medregnes ikke ved beregning av grad av utnyttning

KMD skriver i høringsnotatet at:

"Det er videre et vilkår for unntak fra søknadsplikt at tiltaket er i samsvar med gjeldende plangrunnlag og andre krav etter plan- og bygningslovgivningen. Dette innebærer blant annet at tiltaket ikke må overskride tomtens utnyttelsesgrad og ikke være i strid med reguleringsplan."

I innledningen til § 4-1 foreslås også innført:

"Oppføring, endring, fjerning, rivning og opparbeidelse av følgende tiltak som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd, er unntatt fra kravet om byggesaksbehandling":

Boligprodusentene mener at denne bestemmelsen vil være vanskelig å forstå for "vanlige folk". Få vil forstå de fulle konsekvensene av hva som menes med «samsvar med plan- og bygningsloven», og skjønne at dette også gjelder grad av utnyttning.

Som begrunnelse for at avstandskravet for 15 m² bygninger bør reduseres fra 4,0 m til 1,0 m, skriver departementet i høringsnotatet:

"Dagens tomter kan ofte være små og det kan være vanskelig å oppnå gode og hensiktsmessige plasseringer av slike bygninger".

At tomtene er små, kan indikere at tomtene allerede er fullt utnyttet, og at en ny frittliggende bygning på 15 m² vil "sprengne" utnyttelsen.

Samtidig er det svært utfordrende å beregne grad av utnyttning på korrekt måte. Beregningsreglene har endret seg, og i eldre reguleringsplaner er det ofte brukt andre arealbegreper enn det som skal brukes i nye planer. For eldre reguleringsplaner skal man ved beregning av grad av utnyttning (eller utnyttingsgrad som det het tidligere) bruke byggeforskriften, den norske standarden og veiledningen som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt. Endringer i beregningsregler skal altså ikke ha tilbakevirkende kraft. Det er ikke å forvente at vanlige boligeiere skal kunne beregne grad av utnyttning på korrekt måte og vurdere om tiltak etter SAK10 § 4-1 samsvarer med grad av utnyttning gitt i plan.

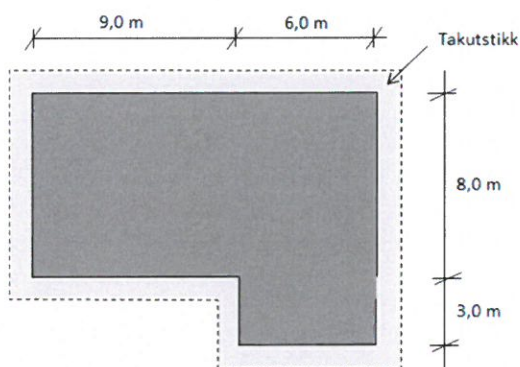
For å sikre at huseiere ikke skal bli lovbrytere og skape et betydelig merarbeid for kommunene, anbefaler Boligprodusentene at søknadsfrie tiltak etter SAK10 § 4-1 bokstav a og c unntas ved beregning av grad av utnyttning. Samme unntak anbefales ikke for søknadsfrie tiltak etter SAK10 § 4-1 bokstav b. Disse større tiltakene kan være inntil 50 m² og dermed påvirke tomteutnyttelsen mer. Boligprodusentene mener derfor at disse tiltakene på vanlig måte må inngå i grunnlaget ved beregning av grad av utnyttning.

Unntak for søknadsfrie tiltak etter SAK10 § 4-1 bokstav a og c vil være en verdifull forenkling av regelverket, og slike små 15 m² tiltak vil bare legge beslag på mindre deler av tomte. Vi tror heller ikke at boligeiendommer vil bli overfylt med mange små tiltak. Forslaget er mindre vidtrekkende i omfang enn de

unntakene for arealberegning som allerede gjelder for takutstikk.

Grensen på 15 m² kan sammenlignes med størrelsen på takutstikk som ved beregning av grad av utnyttning etter veileder grad av utnyttning (H-2300 B). For takutstikk inntil 1,0 m medtas ikke arealet ved beregning av BYA og BRA. Vanlige eneboliger har normalt omkrets på mer enn 40 m. Figuren under viser en enebolig med utvendig omkrets 52 m. Med takutstikk inntil 1,0 m kan underliggende areal være opp til 56 m² uten å medregnes i BYA og BRA. Dersom takutstikket så vidt overskrider 1,0 m, vil mer enn 56 m² tillegges BYA, uten at det samme takutstikket i realiteten fører til redusert bruksverdi for gjenstående del av tomta.

Den foreslåtte endringen, om at tiltak inntil 15 m² unntas fra beregningsgrunnlaget, må kunne forenes med dagens unntaksregler i H-2300 B.



Figur: Liten enebolig med utvendig omkrets 52 m. Med takutstikk inntil 1,0 m kan underliggende areal være opp til 56 m² uten å bli medregnet i grad av utnyttning (BYA)

Boligprodusentene ser et stort behov for bedre veiledning til publikum i forbindelse med tiltakene som kan oppføres uten søknad. En konsekvens av reglene synes å være at mer av nabokrangel vil bli flyttet over til privatretten. Boligprodusentene anbefaler at departementet foretar en fullstendig opplisting i regelverket over vilkår som gjelder for tiltak som er fritatt for søknad. Samtidig må veilederen om grad av utnyttning revideres og utvides med praktiske eksempler.

Kapittel 2.1 til kapittel 2.11

Kapittel 2.13 nabovarsel

Forslag til forenkling ved unnlattelse av nabovarsel er gjort avhengig av tilstrekkelig detaljert reguleringsplan. Det er ikke utdypet hva som er tilstrekkelig detaljert, og forslaget kan føre til ytterligere press i retning av at mer detaljer skal inn i reguleringsplaner.

Boligprodusentenes Forening mener det er behov for å presisere følgende til bestemmelsen om unntak fra krav om nabovarsling:

- Det må fremgå av høringen av den aktuelle planen at denne er tilstrekkelig detaljert og at det ikke vil være krav om nabovarsel i forbindelse med byggesaken.
- Det må fremgå av planvedtaket at planen gir grunnlag for unntak om nabovarsling i byggesaken.
- 5 års regelen i § 5-2 fjerde ledd må gjelde fra det tidspunktet planen trer i kraft.

Kapittel 2.14 om tidsfrister

Departementets forslag lyder:

§ 7-1 første ledd ny bokstav c og d skal lyde:

c. Klagesak skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak.

Boligprodusentene tiltrer det ovennevnte forslaget.

§ 7-4 Tidsfrister ved søknad om dispensasjon utenfor byggesak

Følgende tidsfrister gjelder for behandling av søknad om dispensasjon utenfor byggesak etter plan- og bygningsloven kapittel 19:

a. Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 skal avgjøres innen 12 uker. Fristen gjelder fra søknad er mottatt og til vedtak er sendt.

Boligprodusentene tiltrer det ovennevnte forslaget, men presiserer at det må være en begrensning i adgangen til gjentatte fristutsettelse slik at dette ikke kan gjøres mer enn 1 gang. Den samme begrensningen i adgangen til gjentatte fristutsettelse, må gjelde for § 7-4 a 2. ledd. Eksempelvis vil man for saker som krever befarig på barmark, uten videre se dette ved å åpne den mottatte saken. Boligprodusentene presiserer betydningen av at departementet oppfordrer kommunene til å gjennomføre mottakskontroll av alle innkomne saker.

Boligprodusentene peker på at det også bør settes en frist for kommunens behandling av en klagesak, på linje med fristen for klageinstansen etter bokstav d.

§ 7-5 Tidsfrist for statlige og regionale myndigheters saksbehandling

Statlige og regionale myndigheter må avgi uttalelse eller fatte vedtak innen 4 uker fra oversendelse. Dette gjelder både ved søknad etter plan- og bygningsloven § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser og ved søknad om dispensasjon utenfor byggesak. I særlige tilfeller kan kommunen forlenge fristen for disse myndigheter før denne er utløpt.

Boligprodusentene tiltrer det ovennevnte forslaget.

Kapittel 2.15 om ferdigattest for eksisterende bygg

§ 8-1 nytt sjette ledd skal lyde:

For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen etter 1. januar 1998 og før 1. juli 2010, og det er gitt midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest når enten:

a) det ikke gjenstod alvorlige forhold etter gitt midlertidig brukstillatelse, og foretak med ansvarsrett for relevant fagområde vurderer og avgir erklæring om at de gjenstående forholdene er utført i samsvar med byggetillatelsen, eller

b) det kun gjenstod forhold av mindre betydning etter gitt midlertidig brukstillatelse, og eier eller tiltakshaver har gitt erklæring om at arbeidene er utført i samsvar med byggetillatelsen.

Der det søkes om ferdigattest etter bokstav b, avgjør kommunen om gjenstående arbeider er av en slik art at bestemmelsen kan benyttes. Kommunens avgjørelse kan ikke påklages.

Boligprodusentene tiltrer det ovennevnte forslaget.

§ 14-3 nytt andre ledd skal lyde:

Kommunen kan stille krav om uavhengig kontroll av forhold som gjenstår etter gitt midlertidig brukstillatelse, jf. § 8-1 sjette ledd bokstav a.

Boligprodusentene tiltrer det ovennevnte forslaget.

Kap. 3 om godkjenningsordningen

Generelle merknader

Våre merknader under dette punktet vil bygge på anbefalingene i rapporten "Enkelt å være seriøs". I tråd med denne utredningen vil Boligprodusentene vise til at det må gjennomføres en større endring for å sikre en godkjenningsordning som kan få tilstrekkelig tillit, og med egenskaper som gjør ordningen attraktiv som en frivillig godkjenningsordning som kan samle oppslutning fra den seriøse delen av byggenæringen.

Boligprodusentene noterer spørsmålet fra *departementet* om innspill til de konkretiserte utdanningsnivåene og praksiskravene som er satt avhengig av tiltaksklasse. Vi har ingen detaljerte merknader til dette nå, men peker på at det er viktig med en minstekvalifikasjon på linje med fagbrev for alle som påtar seg byggeoppdrag, enten dette er søknadspliktig eller utenfor søknadsplikt.

Det er videre viktig å gjennomgå de enkelte godkjenningsområdene, både for de prosjekterende - PRO og utførende - UTF, i samarbeid med bransjer og næring, slik at områdene svarer godt til utdanningsretningene og til dagens byggeskikk.

Det er vesentlig at tyngden av saksbehandlingen i ny sentral godkjenning flyttes fra faglig rubrisering til vurdering av om tilstrekkelig registreringer og oppfyllelse av pliktige innberetninger er utført slik at en sikrer transparens i virksomhetenes aktiviteter. Faglig plassering og beskrivelser av arbeidsfelt må i større grad være opp til virksomhetene selv å ta ansvar for, så lenge et minimum av faglige krav er ivaretatt. Dette vil bli nærmere utdypet i utredningsarbeidet som iverksettes på grunnlag av rapporten "Enkelt å være seriøs".

Forslag til endringer i henhold til rapporten "Enkelt å være seriøs"

Det er utarbeidet forslag til nye regler i tråd med anbefalingene i rapporten "Enkelt å være seriøs". I følgende avsnitt er disse reglene medtatt her som del av vår anbefaling om endringer i regelverket.

8.3.2 Forskrift om byggesak (SAK):

§ 11-4. *Vurdering av utdanning og praksis, tilføyelser i første og annet ledd, og nytt tredje ledd:*

(1) Ved søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett stilles det krav om relevant fagutdanning og fagpraksis for det omsøkte godkjenningsområdet. Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal det legges vekt på en vurdering av om foretakets kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis fremstår som relevante for det omsøkte ansvarsområdet.

(Tilsvarende formulering for krav til ansvarsrett i tiltak)

(2) Ved søknad om sentral godkjenning skal det ved vurdering av relevant fagpraksis legges vekt på om foretakets praksis er oppdatert, praksisens varighet, tilknytning til godkjenningsområdet og om praksis har vært gjennomført i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.



(3) Fagutdanning og fagpraksis tilsvarende norsk fagutdanning og fagpraksis fra annen EØS-stat skal aksepteres.

Kapittel 13 Sentral godkjenning endres tilsvarende

§ 13-5 Godkjenningsområder for sentral godkjenning av foretak gis nytt fjerde ledd:

Det kan gis sentral godkjenning for funksjonen som forslagsstiller av forslag til områdeplan etter § 12-2 og detaljregulering etter § 12.3.

Nytt femte ledd:

For funksjonene søker, prosjekterende, utførende og forslagsstiller av planforslag kan det i tillegg gis sentral godkjenning for byggrevisjon etter nærmere krav i forskrift.

Fjerde ledd blir nytt sjette ledd, femte ledd blir nytt syvende ledd osv.

§ 14-2 nytt siste(fjerde) ledd:

Krav om obligatorisk uavhengig kontroll kan anses oppfylt ved bruk av byggrevisjon med sentral godkjenning etter § 13-5 femte ledd. Det er en forutsetning at en slik sentral godkjent påbyggingsmodul oppfyller de krav som stilles til obligatorisk uavhengig kontroll jfr. Bestemmelsen om kontroll i hht. Standard jfr. 3. ledd.

Forslagene vil være kjent for departementet og er nærmere underbygget i "Enkelt å være seriøs".

Kap. 3.1 Opphør av lokal godkjenning og videreføring av sentral godkjenning

Viktige elementer i ny sentral godkjenning må være på plass før en avviker den kommunale tildelingen av ansvarsrett. Dette omfatter også et nærmere definert tilsynsregime i tråd med anbefalingene i "Enkelt å være seriøs".

I 3.1 gis en generell redegjørelse om omleggingen fra saksbehandling av ansvarsrett til erklæring om ansvar. En problematiserer tidspunktet for når ansvaret oppstår, og poengterer at foretaket må dokumentere når erklæringen ble sendt. Elektronisk kommunikasjon aksepteres og e-post bør dermed gi tilstrekkelig dokumentasjon for når erklæringen ble sendt.

Dette innebærer en konkretisering ved at nivåene for utdanning og praksis flyttes fra veileder til forskrift. Skjønnsrommet for den sentrale godkjenningen blir dermed redusert, og dette kan føre til at foretak som tidligere har oppnådd sentral godkjenning kan miste denne etter de nye reglene. Samtidig skal en kunne få vurdert særlig omfattende praksis som kompenserende for manglende utdanning. *Departementet ber dessuten om tilbakemelding på om praksistid bør erstattes til fordel for mer vekt på referanseprosjekt.*

Krav om "system" er avløst av krav til "kvalitetssikring". Disse kravene er "omdøpt" og for foretak som ikke skal ha sentral godkjenning er omfanget noe redusert, mens det for foretak som søker sentral godkjenning ikke er noen endringer bortsett fra at ordet "system" er byttet ut med "kvalitetssikringsrutiner". Rutiner skal utelukkende ivareta foretakets ansvars- eller godkjenningsområde. Det er uklart hva som er betydningen av at kravene omtales som kvalitetssikringsrutiner og ikke som krav til styringssystem.

Tilsynet skal få i oppgave å føre tilsyn med at kvalifikasjoner er på plass i det konkrete tiltaket i to-års perioden fra 2015 til 2017. Hvordan kommunale saksbehandlere skal hensynta dubleringsforbudet, som



innebærer at kvalifikasjoner som er dokumentert i hjemlandet i en annen EØS-stat ikke skal dokumenteres på nytt i Norge, er ikke nærmere omtalt.

Sentral godkjenning skal styrkes og det vises til virkemidler som kan styrke ordningens anseelse ytterligere.

Kap. 3.2 Første del – generelle bestemmelser

Skiller tydeligere mellom godkjenningsområde, som gitt av sentral godkjenning, og ansvarsområde som betegner de oppgavene som foretak påtar seg ved erklæring.

§ 1-2 bokstav c skal lyde:

c. godkjenningsområde: beskrivelse av innhold i en sentral godkjenning som bestemmes av fagområde, funksjon og tiltaksklasse

§ 1-2 bokstav d skal lyde:

d. ansvarsområde: De oppgaver foretaket ved erklæring påtar seg ansvarsrett for i det aktuelle tiltaket

§ 1-2 bokstav e skal lyde:

e. organisasjonsplan: Plan som viser foretakets organisasjonsstruktur, herunder overordnet ansvars- og myndighetsfordeling

§ 1-3 annet ledd skal lyde:

Tiltakshaver og foretak med ansvarsrett plikter, inntil byggesaken er avsluttet, å melde fra til kommunen via søker om endringer som har betydning for tillatelsen og ansvarsretten.

Boligprodusentene tiltrer endringene som er foreslått i § 1-2 c, d og § 1-3 annet ledd.

Endring av definisjon av organisasjonsplan i § 1-2 bokstav e er en forbedring. En bør imidlertid gå videre i retning av normal forståelse av begrepet ved ikke å kople dette til myndighetsfordeling. Boligprodusentene foreslår at definisjonen avgrenses til kun å omfatte overordnet ansvarsfordeling, fordi fordeling av myndighet ofte vil fremkomme av andre dokumenter som stillingsbeskrivelser og funksjonsplaner.

§ 5-1 paragrafoverskrift skal lyde:

§ 5-1. Generelle krav til søknad, erklæring om ansvarsrett og dokumentasjon

§ 5-1 første ledd skal lyde:

Søknad med vedlegg og erklæring om ansvarsrett skal presenteres i en oversiktlig form og sendes kommunen i ett eksemplar.

§ 5-1 fjerde ledd skal lyde:

Når søknad og erklæring om ansvarsrett gir opplysninger i samsvar med standardiserte blanketter eller elektronisk byggesøknad, kan kommunen ikke kreve at opplysningene fremlegges på annen måte.

§ 5-1 femte ledd skal lyde:

Søknad med vedlegg, erklæring om ansvarsrett og dokumentasjon som ikke er utferdiget på norsk, svensk eller dansk skal vedlegges en oversettelse til ett av disse språkene.



Forslaget legger opp til at erklæring om ansvarsrett skal sendes til kommunen som del av søknad om tillatelse. Boligprodusentene foreslår at en viderefører og utvider praksisen med at erklæringer om ansvar sendes til ansvarlig søker. Søker innarbeider disse i gjennomføringsplanen, som vil gi kommunen en samlet oversikt over alle som har påtatt seg ansvar i byggesaken sammen med oppgaver over de ulike ansvarene. Alternativt ber vi om at departementet vurderer tilpasninger i gjennomføringsplanen slik at denne kan fremstå som et samlet skjema med de aktuelle erklæringene og at foretakene forplikter seg på grunnlag av erklæringer gitt i gjennomføringsplanen. Dette vil være i tråd med videre utvikling av gjennomføringsplanen som ett hovedkommunikasjonsdokument mellom kommunen og byggeprosjektet. Uansett bør det være tilstrekkelig at erklæringer om ansvarsrett samles hos søkeren som gir kommunen oppdatert informasjon om ansvarsforholdene via gjennomføringsplanen.

§ 5-3 første ledd skal lyde:

Søker skal utarbeide gjennomføringsplan for søknadsppliktige tiltak der det er krav om ansvarlig foretak. I den grad det er relevant for tiltaket skal gjennomføringsplanen inneholde oversikt over ansvarsområder *oppdelt i funksjon og tiltaksklasser, ansvarlige foretak og gjennomføring av oppgavene.*

§ 5-3 annet ledd skal lyde:

Oversikt over inndelingen i ansvarsområder skal følge av gjennomføringsplan i tillegg til de enkelte *erklæringer om ansvarsrett.* Der det er manglende samsvar mellom ansvarsinndelingen i gjennomføringsplanen og de enkelte *erklæringer om ansvarsrett,* går *erklæringene* foran.

§ 5-3 fjerde ledd skal lyde:

Gjennomføringsplanen skal signeres av søker og sendes kommunen når det søkes om rammetillatelse, igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest *samt når det sendes erklæring om ny eller endring av tidligere ansvarsrett.* Ved tilsyn kan kommunen kreve innsyn i grunnlagsmaterialet for gjennomføringsplanen, herunder planlegging av kontroll, kontrollerklæringer, samsvarserklæringer og avviksbehandling.

Boligprodusentene støtter forslag til endringer i ovennevnte første ledd og fjerde ledd. Vi viser til merknadene til § 5-1 med vårt forslag til forenkling ved at erklæring om ansvarsrett bør sendes til og oppbevares hos søker, og at kommunen finner all nødvendig informasjon i gjennomføringsplanen og dermed ikke skulle trenge både en erklæring om ansvarsrett og dernest gjennomføringsplanen.

§ 5-4 tredje ledd bokstav q skal lyde:

q. erklæringer om ansvarsrett

§ 5-4 fjerde ledd bokstav e skal lyde:

e. *erklæringer om ansvarsrett,* jf. tredje ledd bokstav q, kreves for ansvarlig søker og for ansvarlig prosjekterende for forhold som avklares i rammetillatelsen.

Boligprodusentene støtter forslagene til endringer i § 5-4 tredje ledd bokstav q og fjerde ledd bokstav e.

§ 5-5 bokstav f skal lyde:

f. dokumentasjon for oppfyllelse av *kvalifikasjonskrav som følger av kapittel 9 til 11*



I merknaden til bestemmelsen fremgår at dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket omfatter tilpassede kvalifikasjoner (utdanning og praksis) og kvalitetssikringsrutiner. Boligprodusentene kan ikke støtte dette forslaget til endring. Det må ikke innføres krav til at kvalitetssikringsrutiner skal foreligge på byggeplass. Dette er styrende dokumenter som det skal være gitt opplæring i og ikke bruksdokumenter som er egnet for bruk på byggeplassen. Derimot kan bevis for utført kvalitetssikring være tilgjengelig på byggeplassen når det varsles om tilsyn. Rutiner må kunne gjøres tilgjengelig for myndighetene ved forespørsel til foretaket.

§ 6-1 annet ledd skal lyde:

Forhåndskonferanse kan brukes i alle typer tiltak etter plan- og bygningsloven, uavhengig av størrelse og vanskelighetsgrad. Forhåndskonferanse kan også brukes for tiltak som er unntatt søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven §§ 20-5 til 20-7.

Boligprodusentene er bekymret over at det informasjonsbehovet som utløses av ikke-søknadspliktige arbeider kan utløse betydelig merarbeid for kommunene ved adgang til forhåndskonferanse for ikke søknadspliktige saker. Mange Boligprodusenter erfarer i dag at kommuner er lite tilgjengelige for forhåndskonferanse etter dagens regime. Veiledningsbehovet for ikke søknadspliktige tiltak må derfor løses på en annen måte. Boligprodusentene støtter ikke den foreslåtte endringen i bruk av forhåndskonferanse.

Boligprodusentene har ingen merknader til bestemmelsene § 6-7, § 6-8 og § 6-9.

Kap. 3.4 Kvalifikasjoner og ansvar

§ 9-1. Generelle krav

Foretak som erklærer ansvar for oppgaver som ansvarlig søker, prosjekterende, utførende eller kontrollerende i tiltak som krever ansvarsrett, skal ha gjennomføringsevne for oppgaver som er omfattet av ansvarsretten og oppfylle forskriftens krav til kvalitetssikringsrutiner og kvalifikasjoner.

Sentral godkjenning for ansvarsrett er frivillig. Foretak som søker sentral godkjenning skal ha en organisasjon med gjennomføringsevne for oppgaver som er omfattet av godkjenningsområdet og oppfylle forskriftens krav til kvalitetssikringsrutiner og kvalifikasjoner.

Ordet gjennomføringsevne er brukt i forskriften om krav til foretak som påtar seg ansvarsrett. Ordet synes å være hentet fra tidligere veiledningstekst hvor det brukes som forklaringsbegrep i forbindelse med saksbehandling i sentral godkjenning. Ordet er mangetydig og problematisk som begrep i forskrift. Begrepet "gjennomføringsevne" kan ha å gjøre med administrativ evne, organisatorisk apparat, kapasitet og ressurser for å nevne noen deler av vanlig forståelse. I merknad til bestemmelsen defineres begrepet som "reell evne og vilje" til å gjennomføre tiltak i tråd med regelverket. Vi har forståelse for intensjonen som ligger i bruk av begrepet, men mener at dette må løses ved helheten i de reglene som kommer på plass i ny sentral godkjenning. Slik forslaget er utformet blir rommet for skjønn for stort. Dette vil skape et nytt diskusjonspunkt mellom myndigheter og aktørene som skal påta seg ansvarsrett eller søke sentral godkjenning.

Boligprodusentene kan ikke slutte seg til bruk av foretakenes "gjennomføringsevne" som et generelt krav på forskriftsnivå.

§ 9-2. Krav om foretak

Foretak, etater og andre offentlige organer kan erklære ansvarsrett i byggesak og søke om sentral godkjenning for ansvarsrett.



Foretak skal være registrert i Foretaksregisteret. Foretak fra annen EØS-stat eller land omfattet av WTO-avtalen som ikke er registrert i Foretaksregisteret, må være registrert i tilsvarende foretaksregister eller bransjeregister i annen EØS-stat.

Kravene i første og annet ledd gjelder ikke for selvbygger etter § 6-8.

Overskriften til denne bestemmelsen foreslås endret til "Krav om registrert foretak". For øvrig tiltrer Boligprodusentene denne bestemmelsen.

Kap. 10 Krav til kvalitetssikring

Det er foretatt en omskrivning av det som tidligere var omtalt som krav til styringssystem, som nå omtales som kvalitetssikringsrutiner. For å erklære ansvarsrett er det foreslått et redusert omfang av krav til rutiner, mens dagens krav er videreført for foretak som vil søke sentral godkjenning. Substansen i kravene er lite endret bortsett fra at noen systemkrav er frafalt for foretak som ikke søker sentral godkjenning.

Boligprodusentene er kritisk til effekten og nytten av de systemkravene som har vært forutsetning for sentral godkjenning. Når sentral godkjenning står foran en omfattende endring, mener vi at disse kravene må vurderes på nytt. Regelverket om foretakenes kvalitetssikring må endres av følgende årsaker:

- myndighetskrav til kvalitetssikring er kostnadsdrivende og motiverer til formaltilpasning med liten effekt for realitetene i prosjektering og bygging for de virksomhetene hvor systemene ikke er kritiske
- myndighetskrav til kvalitetssikring skaper en avhengighet av konsulenter og bransjeorganisasjoner som fører til at virksomheter ikke får noe eieforhold til sine systemer
- myndighetskrav på dette området avlaster bestillerens aktsomhet fordi kvalitetssikring er ivaretatt i myndighetskravene
- systemkrav fører til at statlig byråkrati overføres til virksomheter som langt på vei driver avskrift av offentlig regelverk, enten i egen regi eller ved hjelp av konsulenter eller bransjeorganisasjoner
- større virksomheter som trenger struktur og systemer for å understøtte effektiv drift vil uansett ivareta sine behov for effektiv kommunikasjon og intern kontroll via sine systemer
- for mange mindre virksomheter er ikke bruk av styringssystemer/kvalitetssikring kritisk for driften, og kvalitetssikring gir i liten grad støtte til rett utført arbeid
- myndighetenes tilsyn vedlikeholder fokus på dokumentasjon av kvalitetssikring og relaterer i liten grad til utført arbeid

Et eksempel på den forvirringen som oppstår både hos aktørene og hos myndighetene kommer til syne allerede i forslaget § 10-1 bokstav a:

§ 10-1. Kvalitetssikringsrutiner for oppfyllelse av plan- og bygningsloven

Foretak som påtar seg ansvarsrett skal ha rutiner innenfor eget ansvarsområde som sikrer etterlevelse i tiltaket av krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Rutiner for kvalitetssikring skal omfatte:

a. Rutiner for å identifisere, ivareta, herunder verifisere, og dokumentere oppfyllelse av relevante krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven som gjelder for foretakets ansvarsområde i

tiltaket, jf. § 1-2 bokstav d,

Ordbruken i deler av bestemmelsene er forvirrende. Vi får spørsmål fra våre medlemmer om hva som er forskjellen mellom "Ivareta krav", "dokumentere oppfyllelse" og "verifisere". Alle disse tre begrepene dekker mer eller mindre det samme meningsinnholdet. På en særdeles tungvint måte sier en altså det samme på tre ulike måter. Dette er typisk for semantikken om systemkrav i forskriften, og medtas her kun som en indikasjon på behov for oversettelse og konsulenthjelp som dette regelverket medfører.

Det sies videre i § 10-2 Dokumentasjon for oppfyllelse av kvalitetssikringsrutiner

§ 10-2. Dokumentasjon for oppfyllelse av kvalitetssikringsrutiner

I erklæring om ansvarsrett skal foretaket bekrefte at det vil bruke tilstrekkelige

kvalitetssikringsrutiner tilpasset det aktuelle tiltaket for å løse de oppgavene det påtar seg. Ved tilsyn skal foretaket dokumentere at det oppfyller krav til rutiner som angitt i § 10-1 første ledd.

Bestemmelsen over gir inntrykk av at rutiner skal tilpasses det aktuelle tiltaket. Dette kan bli svært misvisende. Det sentrale er at hvis et foretak ikke er rutinert og mangler praksis eller erfaring for gjennomføring av det konkrete byggearbeidet, så hjelper det ikke å skrive om en rutine. Det som er viktig er at rutiner skal definere fast mønstre for å løse arbeidsoppgaver. Det er et stort poeng at rutiner ikke skal variere, men være faste og skape forutsigbarhet i krav til hvordan et arbeid skal utføres. Dette viser hvor misvisende krav til kvalitetssikring kan bli når det omsettes til offentligrettslig jus.

I proposisjon til stortinget Prop. 99 L diskuteres endringer i systemkravene ut fra hensynet til EØS-avtalen. Etter høringsrunden fastholder departementet sin vurdering om at "kravene til kvalitetssikring bør justeres, slik at det ikke lenger stilles generell krav til foretakenes organisering", og oppsummerer med at det generelle kravet til foretakets organisering bør fjernes. Boligprodusentene deler denne vurderingen.

Anbefaling

Hvis plan- og bygningsloven i det hele tatt skal videreføre krav til kvalitetssikring, må dette gjøres på en enkel måte hvor loven forutsetter at virksomheter ivaretar en hensiktsmessig kvalitetssikring av sine arbeidere. Nærmere systemkrav bør det ikke være i regelverket. Krav til kvalitetssikring bør være et privatrettslig forhold mellom partene i byggeprosessen. Det er her slike krav hører hjemme, og den som stiller krav må være forberedt på å følge opp og betale for de kostnadene som dokumentasjonsarbeidet medfører.

Det bør overlates til frivillige merkeordninger og organisasjoner å definere sine kvalitetskrav, også de som omfatter krav til kvalitetssikring. For sentral godkjenning bør det vurderes nærmere om ordningen skal omfatte andre krav til kvalitetssikring som bekreftelse ved revisorerklæring osv.

Kap. 11 Kvalifikasjonskrav

Vi antar at ca. 50 % av de som arbeider som fagarbeidere og håndverkere har formell utdanning. For bygg og anlegg, og særlig for fagarbeidere og håndverkere, vil derfor aksept for realkompetanse uten formelle kvalifikasjoner være viktig. Det er videre noen arbeidsområder som i dag ikke har tilbud om formell utdanning. Relevant realkompetanse må her ses på som "utdanning" på området. Det er også behov for et nasjonalt organ som kan vurdere realkompetanse på en nøytral og forutsigbar måte. Dette organet må samarbeide med organet, eventuelt være samme organ, som skal vurdere utenlandsk fagutdanning. Videre må disse vurderingene gjøres i samarbeid med de relevante partene i arbeidslivet.



Det er viktig at de krav som stilles til utførelse og prosjektering er mest mulig i samsvar med de forskjellige utdanningene, og utformes nærmere i samarbeid med byggebransjens organisasjoner.

§ 11-1 Kvalifikasjonskrav

§ 11-1. Kvalifikasjonskrav

I erklæring om ansvarsrett skal foretaket bekrefte at det i tiltaket benyttes nødvendige og relevante faglige kvalifikasjoner for å gjennomføre det aktuelle tiltaket på en forsvarlig måte slik at krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven ivaretas. Ved tilsyn skal foretaket dokumentere at det oppfyller krav til utdanning og praksis som angitt i § 11-3.

I søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett skal foretaket dokumentere at det har kvalifikasjoner som er tilpasset det omsøkte godkjenningsområdet, herunder at det benyttes nødvendige og relevante faglige kvalifikasjoner for å sikre at arbeid innenfor det omsøkte godkjenningsområdet ivaretas i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Praksis kan dokumenteres ved referanseprosjekter eller på annen måte.

Boligprodusentene bemerker at tolkningen av "nødvendig og relevant" faglig kvalifikasjon må samkjøres med innstillingen i rapporten "Enkelt å være seriøs".

Til merknaden til § 11-1 om foretakets plikt ved tilsyn til å dokumentere at det foreligger nødvendig praksis og utdanning i tiltaket, vil vi tilføye at slik påvisning må skje basert på ID-kortet slik det fremgår av innstillingen "Enkelt å være seriøs".

Det er positivt at en har endret definisjonen av organisasjonsplan i tråd med vanlig forståelse av begrepet, og at kvalifikasjoner dokumenteres uavhengig av organisasjonsplan.

§ 11-2 Utdanningsnivåer

Boligprodusentenes Forening er positive til at en nå beskriver utdanningsnivåene i forskriften. Det bør fremgå av veiledning hvilke mekanismer som gjelder for godskriving av realkompetanse når det ikke foreligger fagbrev.

§ 11-3 Krav til utdanning og praksis

Boligprodusentene kommenterer ikke de foreslåtte nivåene til utdanning og praksis avhengig av tiltaksklasse, men henviser til at videre konkretiseringer må skje i et samarbeid mellom myndighetene og byggenæringens organisasjoner på grunnlag av rapporten "Enkelt å være seriøs".

§ 11-4. Krav til praksis for de enkelte funksjonene

Foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig søker, må ha faglig ledelse med relevant praksis fra utførelse eller fra prosjektering, samordning samt utforming av søknad med underlag, for tiltak i samme eller høyere tiltaksklasse.

Begrepet "samordning", som brukes om søkerens oppgaver, må erstattes med "plassering av ansvar". Vi foreslår tilsvarende rettelser i oppgavebeskrivelsen for ansvarlig søker i SAK10 kapittel 12. Med dette vil samordningsbegrepet forbeholdes myndighetenes oppgaver, jf. § 6-2 om den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt.

"Faglig ledelse" må defineres og settes i sammenheng med innstillingen "Enkelt å være seriøs".

§ 11-5 Vurdering av utdanning og praksis

§ 11-5. Vurdering av utdanning og praksis

Ved søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett skal det *vurderes* om foretakets kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis fremstår som relevante for det omsøkte godkjenningsområdet. *Det skal legges vekt* på om foretakets praksis er oppdatert, praksisens varighet, tilknytning til godkjenningsområdet og om praksis har vært gjennomført i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Utdanning og praksis fra annen EØS-stat skal aksepteres på lik linje med norsk. Tilsvarende gjelder ved tilsyn med foretak som har ansvarsrett i byggesaker.

Ordlyden i bestemmelsen bør endres:

- "fremstår som relevant": formuleringen bør endres til "er relevant"
- "foretakets praksis er oppdatert": Vi mener at en "praksisbeskrivelse" kan være oppdatert, eller alternativt at en "praksis er av nyere dato"

Bestemmelsen vises til at utdanning og praksis fra annen EØS-stat skal aksepteres på lik linje med norsk utdanning. Her mangler ordet "utdanning" bakerst i setningen. Hvordan utdanning og praksis skal håndteres under tilsyn, vil kreve utdyping og veiledning ut over det som fremkommer i høringsforslaget. Dette må sees i sammenheng med forslagene om tilsyn i innstillingen "Enkelt å være seriøs"

§ 12-2 Ansvarlig søkers ansvar

§ 12-2 bokstav g skal lyde:

g. å påse at de ansvarlige foretak blir samordnet der det er flere foretak og ansvaret for slik samordning ikke er særskilt angitt i gjennomføringsplanen eller *erklæring om ansvarsrett*

Boligprodusentene mener at begrepet "samordning" bør forbeholdes myndighetenes plikter. For søkerens del bør begrepet erstattes med beskrivelse av de konkrete oppgavene, eller nytt begrep bør inngå i en liste med definisjoner. Det er viktig at søkerens rolle knyttes til koordinering av ansvarsområder. Det må fremgå av forskriften at søkeren ikke skal ha praktiske koordineringsoppgaver ut over det som kan knyttes til å påse at alle områder i tiltaket er belagt med ansvar.

Søker skal påse at erklæring om ansvarsrett er sendt inn. Det må klargjøres nærmere hva som kreves av aktsomhet fra ansvarlig foretaks side for å forbygge uklarheter om tidspunktet for når ansvarsretten har oppstått, både når erklæringen sendes direkte fra foretaket til kommunen og når erklæringen sendes via ansvarlig søker.

Tidspunkt for når ansvarsrett er erklært bør kunne være den datoen som fremgår av oppdatert gjennomføringsplan, som overføres fra ansvarlig foretaks erklæring av ansvarsrett til søkeren.

§ 12-2, bokstav d og g, § 12-6 første ledd, § 13-6.

§ 13-7 Overtredelsesgebyr ved brudd på reglene for sentral godkjenning

§ 13-7 Overtredelsesgebyr ved brudd på reglene for sentral godkjenning

Direktoratet for byggkvalitet kan ilegge foretak overtredelsesgebyr inntil angitte beløpsgrenser for forhold som nevnt i bokstav a og b.



a. Hvis det oppgis uriktige eller villedende opplysninger, eller unnlates å gi nødvendige opplysninger, i forbindelse med søknad om sentral godkjenning ilegges gebyr inntil kr 20 000. Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på:

1. Om overtrederen åpenbart kjente til at opplysningene var uriktige eller villedende.
2. Om overtrederen ved gjentatte anledninger har vært ansvarlig for forhold som kan medføre overtredelsesgebyr.

b. Hvis foretaket benytter merket for sentral godkjenning uten at foretaket er sentralt godkjent ilegges gebyr:

1. kr 5 000 ved første gangs overtredelse
2. kr 10 000 ved andre gangs overtredelse
3. kr 15 000 ved påfølgende overtredelser

Boligprodusentene støtter ovennevnte forslag til nye gebyrer.

§ 14-1 om kontrollforetak

Det er flere mindre endringer som følger av at ansvarsrett omlegges fra søknad til erklæring. Boligprodusentene tiltrer disse endringene.

§ 14-6 og § 14-7 om gjennomføring av kontroll

Begrepet "styringssystem inneholder rutiner for ..." er erstattet av et krav om at foretak skal ha "rutiner for ...". Det er gjennomført en mindre språklig endring som i liten grad vil påvirke kontrollens gjennomføring. Vi viser til vår merknad under kapittel 10.

§ 15-3 om tilsyn i perioden 2015 – 2017

To tema pekes ut som innsatsområder for kommunalt tilsyn:

- at regler om krav til kvalifikasjoner er oppfylt i tiltaket
- at krav til dokumentasjon av byggevarer er oppfylt

Tilsyn med byggevarer omfatter flere krevende problemstillinger som en må ta stilling til ved gjennomføring av tilsyn. Det må avklares tydeligere enn i dag hvilke byggevarer som er omfattet av harmoniserte standarder og dermed krav til CE-merking. For byggevarer som ikke er omfattet av harmoniserte standarder, vil det måtte avklares hvilke metoder som skal ligge til grunn for opplysninger om varers egenskaper i ytelseserklæringer. Dette er et spesialisttema som det vil være krevende å føre tilsyn med. Etter Boligprodusentenes syn er dokumentasjon av byggevarer ikke egnet som satsningsområde for kommunalt tilsyn.

Når det gjelder tilsyn med kvalifikasjoner i tiltak, forutsetter Boligprodusentene at dette gjennomføres i tråd med anbefalingene i innstillingen "Enkelt å være seriøs".

§ 16-1, bokstav d: om forhold som kan medføre overtredelsesgebyr

Boligprodusentene er enig i forslaget til mindre språklige endringer tilpasset at foretak med ansvarsrett ikke lenger skal søke om kommunal godkjenning.

16-1, bokstav g:

§ 16-1 første ledd ny bokstav g skal lyde:

Enten:

Den som utfører eller lar utføre tiltak og virksomhet som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd i strid med et klart forbud eller påbud i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel, ilegges gebyr:

- 1. inntil kr 10 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan*
- 2. inntil kr 100 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan som har ført til, eller gir fare for at det kan føre til, personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet*

Eller:

Den som utfører eller lar utføre tiltak og virksomhet som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd i strid med klare forbud mot skade på trær i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel, ilegges gebyr:

- 1. inntil kr 10 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan*
- 2. inntil kr 100 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan som har ført til, eller gir fare for at det kan føre til, personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet*

Det er en rekke eksempler på bestemmelser og regler knyttet til kommuneplan og reguleringsplan som lett vil kunne føre til sanksjoner etter bestemmelsene som foreslås. Alene vil arealbegrepene og de ulike reglene for arealberegning gi opphav til regelverksbrudd når forbrukere skal forholde seg til plangrunnlaget ved oppføring av mindre og ikke-søknadspliktige tiltak. Vi har forståelse for departementets intensjon, men frykter at slik opptrapping av sanksjonering, vil kunne få utilsiktede effekter og føre til forskjellsbehandling for like saker mellom kommuner.

Vi vil også peke på at alle forhold ikke skal reguleres av plan- og bygningsloven. Skytebanestøy må eksempelvis behandles etter straffeloven og ivaretas av politiet. For fredete trær osv. gjelder det egne straffebestemmelser i vernereglene. Tilsvarende har kulturminneloven sine egne straffebestemmelser i § 27 og naturmangfoldsloven har sine egne regler om tvangsmulkt i § 73.

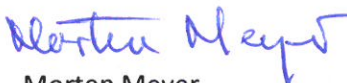
Boligprodusentene oppfatter at en med forslaget går langt ut over det som var hensikten med overtredelsesgebyret og kan ikke støtte forslaget.

Sluttkommentar

Det er vesentlig at iverksetting av forslagene som avviker søknad om ansvarsrett ikke gjennomføres før det er gjort tilstrekkelig forberedelser for ny sentral godkjenning. Sentral godkjenning vil antagelig tillegges større vekt som kvalifiseringsordning når kommunal godkjenning bortfaller. I den forbindelse er det avgjørende at ordningen har etablert kriterier som kan skille mellom seriøse og useriøse foretak, før kommunal godkjenning bortfaller. I motsatt fall vil en risikere at foretak med sentral godkjenning blir avslørt for juks og eventuelt som kriminelle, med fare for å skade ordningens renomme.

Med vennlig hilsen
BOLIGPRODUSENTENES FORENING

Per Jæger
adm. dir.


Morten Meyer
Kvalitetssjef