

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Vår dato 27.10.2014

Høring forslag til forenklinger i byggesaksforskriften og oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak.

Byggenæringens Landsforening (BNL) viser til høringsbrev fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet datert 3.6.2014 ref. S.nr. 14/4555.

Innledning

BNL støtter siktemålet med endringsforslagene som legges fram. Målet med regelverket må være å tilrettelegge for en rask, effektiv og ensartet saksbehandling, det gir nødvendig forutsigbarhet for alle involverte parter.

Forslagene innebærer større tillit til at den enkelte selv tar ansvar for avklaring av at byggetiltaket er i samsvar med regelverket. BNL støtter endringene på dette punktet, men mener regjeringen bør være restriktiv med å tillate bruk av egenerklæringer. Det kan skape rom for useriøse aktører. Tiltakshaver må selv kunne stå ansvarlig for mindre tiltak på egen eiendom når de er i samsvar med regelverket og må derfor skaffe seg oversikt over hvilke regler som gjelder.

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

BNL 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.

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

BNL 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.

Fritak fra søknadsplikt – behov for registrering av tiltak

I arbeidet med forenkling av byggesaksprosesser står spørsmålet om søknadsplikt sentralt. Det er allerede i dag i forskrift om byggesak gitt unntak for søknadsplikt for en del nærmere angitte tiltak. I ny plan- og bygningslov § 20-5 første ledd bokstav b er det gitt en ny bestemmelse om fritak fra søknadsplikt for mindre frittliggende bygg, som for eksempel garasjer og lignende, som er i overensstemmelse med plan og regelverk for øvrig. I forskriftsforslaget reguleres størrelse og høyde på bygningen, hvordan høyde skal måles, at bygningen kun kan oppføres i en etasje og ikke underbygges med kjeller samt avstand til nabogrense og annen bygning på eiendommen. Det foreslås også ytterligere kriterier for å oppføre en bygning på inntil 50 m² uten søknad, som at bygningen ikke må plasseres over ledninger i grunnen og at plasseringen ikke må komme i strid med veglovas bestemmelser om avkjøring, frisktsoner, avstand til veimidte med videre eller byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10. BNL støtter denne endringen, men når tiltak gjennomføres er det nødvendig at det registreres i seeiendom.no eller tilsvarende system, jfr. "Enkelt å være seriøs, august 2014". Det er viktig at privatmarkedet blir underlagt mer offentlig tilsyn og kontroll.

I tillegg foreslås det flere unntak fra søknadsplikt, med større frihet for tiltakshaver til å gjøre tiltak på egen eiendom. Blant annet foreslås at mindre tilbygg som ikke kan brukes til varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m², kan oppføres uten søknad. Det foreslås også at all reparasjon unntas fra søknadsplikt. Hensynet til en effektiv og forsvarlig forvaltning og drift av byggverk tilsier at reparasjon av bygningstekniske installasjoner ikke bør være avhengig av søknadsbehandling. BNL mener at i hovedsak skal alle tiltak på eiendommen som gjennomføres innenfor vedtatte planer være unntatt søknadsplikt, under forutsetningen av at de registreres på seeiendom.no eller tilsvarende– jfr. Byggenæringens rapport "Enkelt å være seriøs august 2014".

Unntak fra søknadsplikten

For å forenkle og lempe på vilkår for unntak fra søknadsplikten, foreslås det for flere mindre tiltak utendørs at avstandskravet i unntaksbestemmelsen reduseres til 1,0 m fra nabogrense. Dette betyr at slike tiltak kan settes opp 1,0 m fra nabogrense uten søknad. Dette vil gjelde for mindre levegger (1,8 m høy og 10,0 m lengde), mindre forstøtningsmur, mindre fylling og intern vei og biloppstillingsplasser for tomtens bruk. Det foreslås også at mindre levegger med høyde 1,8 m og lengde 5,0 m kan oppføres inntil nabogrensen. BNL støtter dette forslaget.

Forslagene omfatter også forenklinger i reglene om nabovarsling samt innføring av noen flere tidsfristregler. Det foreslås 12 ukers saksbehandlingsfrist for kommunen også der det søkes om dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Videre foreslås det i dispensasjonssaker der statlige og regionale myndigheter skal uttale seg, en uttalelsesfrist

for disse myndighetene på 4 uker fra oversendelse. På generelt grunnlag mener BNL at klare frister er positivt, men at det bør følges av like klare sanksjoner når fristene ikke blir overholdt.

Midlertidig brukstillatelse – ferdigattest

Det foreslås å fastsette en hensiktsmessig framgangsmåte for hvordan bygg med midlertidig brukstillatelse kan bli avsluttet med ferdigattest. Forslaget er avgrenset til byggesaker der opprinnelig søknad ble sendt etter 1. januar 1998 og før 1. juli 2010. BNL er skeptisk til at framgangsmåten ikke er beskrevet i høringen og finner det vanskelig å kommentere på et forslag som ikke er fullstendig.

Overtredelsegebyr

Det foreslås å tilføye en ny bestemmelse i byggesaksforskriften § 16-1 slik at kommunene får hjemmel til å ilegge overtredelsesgebyr for tiltak og virksomhet som ikke faller inn under plan- og bygningsloven § 20-1 og som kun er i strid med rettsregler i kommuneplan eller reguleringsplan. BNL mener dette vil være feil løsning med problemet at tiltakshavere ikke kjenner planverket godt nok. Det er allerede i dag regelverk for å straffe ved f.eks. miljøkriminalitet, det er godt nok. Plan og bygningsetaten bør fremfor å gi gebyrer heller bruke ressurser på å veilede. Målet må være å hindre at rettsreglene i kommuneplan eller reguleringsplan ikke brytes, en åpning for gebyr hindrer ikke dette men vil kunne flytte fokus bort fra viktig veiledning.

Lokal ansvarsrett bortfaller

Som følge av at EFTAs overvåkningsorgan (ESA) har åpnet en sak mot Norge, er krav om at ansvarlige foretak skal godkjennes av kommunen, opphevet. I stedet for å godkjennes skal foretakene etter lovendringen erklære ansvar. Byggesaksforskriften vil derfor måtte justeres på noen punkter. Blant annet foreslås regler om hvilke opplysninger som skal gis i erklæringen.

BNL mener regjeringen bør unngå bruk av egenerklæringer. Det skaper rom for useriøse aktører. Dersom det brukes egenerklæringer må disse følges opp med tilsyn.

Kvalifikasjonskrav til foretak

I reglene om hvilke kvalifikasjoner foretakene skal ha, foreslås en rekke endringer. Grunnen til dette er at kravene må være enkle å forstå for foretakene de retter seg mot. Det foreslås derfor å angi mer spesifikke krav til nivå på utdanning og lengden på foretakenes praksis. Det er imidlertid ikke meningen at det kreves mer (eller mindre) kompetanse i foretakene. Kvalifikasjonskravene bør også utformes slik at det kommer klart til uttrykk i forskriften at de retter seg mot behovet for kvalitet i konkrete byggeprosjekter. Dette innebærer at dagens mer generelle krav til kvalitetssikringssystemer og organisering fjernes.

BNL støtter at kvalifikasjonene skal knyttes til tiltaket, jfr. "Enkelt å være seriøs, august 2014". Derfor må saksbehandlingsforskriftens godkjenningssområder harmoneres med de relevante utdanninger som arkitektutdanning, fagutdanning og ingeniørutdanning. Realkompetanse er en viktig ressurs i bygge- og anleggsnæringen, spesielt for små og mellomstore foretakene. Det er derfor viktig at det er et forutsigbart system for formalisering av realkompetanse i disse foretakene.

Gjeldende regler om at manglende praksis kan kompenseres av høyere utdanning eller omvendt, foreslås videreført. I slike situasjoner trengs imidlertid en godkjenning av kommunen før arbeidet begynner. BNL støtter denne endringen så lenge det er begrenset til tiltaksklasse 1, for funksjonene søker og prosjekterende.

Sentral godkjenning foreslås i denne omgang videreført i så stor grad som mulig. Det støtter BNL, men mener dette ikke må bli en hvilepute for å gjennomføre uunngåelige endringer. Vi er glade for at departementet er i god dialog med byggenæringen om sikring av kvalitet i foretak. BNLs klare anbefaling er at regjeringen følger opp systemet beskrevet i "Enkelt å være seriøs" som en samlet bygge- og anleggsnæring sto bak.

Tilsyn

Når lokal godkjenning for ansvarsrett nå oppheves, er det viktig å iverksette kompenserende tiltak for å hindre useriøse foretak og opprettholde høy kvalitet i byggverk. Tilsyn vil være en viktig faktor i denne sammenheng. BNL støtter derfor en bestemmelse om tidsavgrenset tilsyn hvor kommunene i en toårsperiode fra 1. januar 2015 skal fokusere på tilsyn med oppfyllelse av kvalifikasjonskravene, primært for foretak uten sentral godkjenning. Det er viktig at tilsynene blir gjennomført på bygge- og anleggsplassene, ikke gjennom papirkontroll. Departementet bør gjennomføre de foreslåtte endringene av tilsynsvirksomheten i "Enkelt å være seriøs", hvor et førstelinjetilsyn får en sentral plass. Tilsynsmyndighetene bør videre tilføres tilstrekkelig kompetanse og ressurser for å kunne gjennomføre tilsyn. Det er viktig at de useriøse aktørene i næringen opplever risikoen for å få tilsyn som reell. Dette gjelder særlig i privatmarkedet.

Det foreslås også at det kan gis overtredelsesgebyr der det ikke er brukt ansvarlig foretak selv om det er påkrevet, eller der foretaket ikke er kvalifisert. BNL støtter denne endringen, men mener det viktigste er å sørge for at ansvarlige foretak med riktige kvalifikasjoner blir brukt.

Detaljer om hvordan endringene kan gjennomføres i praksis er beskrevet i "Enkelt å være seriøs, august 2014" som er oversendt departementet tidligere.

Vennlig hilsen
Byggenæringens Landsforening



Jon Sandnes
Administrerende direktør