



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Svein Bjerkgeng, 55 57 21 45

Vår dato  
15.10.2014  
Dykkar dato  
03.07.2014

Vår referanse  
2014/8649 423.0  
Dykkar referanse  
14/4555-5

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo

### Høring - Forslag til forenklingar og endringar i forskrift om byggesak

Vi viser til departementet si oversending av høringsframlegget den 03.07.2014.

Fylkesmannen i Hordaland er samd med departementet i at det er behov for forenklingar og effektivisering i byggesaksprosessane.

Ved gjennomgangen av høringsframlegget har vi særleg sett på dei delane av framlegget der vi ut frå røynslene som klageinstans ser at regelverket kan gjerast betre. Det inneber at vi avgrensar høringsuttalen slik at vi ikkje går inn på punkt der vi har avgrensa innsikt i korleis regelverket fungerer, fordi problemstillingane i hovudsak vert avklarte i kommunane.

#### Vår uttale til høringsframlegget

Pkt. 2.1: Tiltakshavar er ansvarleg ved unntak frå søknadsplikt

Ei slikt unntak er presisert i forslaget til § 4-1 nytt andre ledd i byggesaksforskrifta, og er ei nødvendig presisering slik som høringsframlegget er bygd opp. Tiltakshavar sitt ansvar omfattar dermed avklaring av tiltaket både i høve til gjeldande arealplanar, under dette også planformål og utnyttingsgrad, og dessutan avklaring i høve til alle materielle krav i plan- og bygningslova (pbl) og tilhøyrande forskrifter. Denne plasseringa av ansvar på tiltakshavar er også ein nødvendig føresetnad for dei forenklingsframlegga som er presenterte.

Vår røynsle som klageinstans er likevel at særleg dei tiltakshavarane som ikkje er profesjonelle aktørar, oftast har svært avgrensa kjennskap både til gjeldande arealplanar og kva reglar som gjeld.

Vi stiller derfor spørsmålsteikn ved om denne plasseringa av ansvar på tiltakshavar er forsvarleg og godt nok gjennomtenkt. Det kan stillast spørsmål ved om tiltakshavar har dei føresetnadene som er nødvendige for å kunne avklare det som trengst, og også om det kan leggjast til grunn at tiltakshavar vil vere seg dette ansvaret bevisst.

## Pkt. 2.2: Frittliggjande bygning inntil 15 m<sup>2</sup>

Framlegget gjeld frittliggjande bygning på bebygd eigedom med mønehøgd inntil 3,0 meter og gesimshøgd inntil 2,5 meter, samla bruksareal (BRA)/bebygd areal (BYA) inntil 15 m<sup>2</sup> og der bygningen ikkje kan nyttast som bustadrom. Framlegget inneber at slik bygning kan plasserast inntil 1,0 meter frå nabogrense eller annan bygning på eigedomen.

Om ein ser vekk frå spørsmålet som er reist framfor under pkt. 2.1, meiner vi at ein slik regel kan vere ei forenkling. Det er etter vårt syn ikkje grunn til å ha strengare reglar for slike bygg enn for mindre tiltak etter pbl § 29-4 tredje ledd pkt b), dvs. mindre tiltak som kan plasserast nærare nabogrense enn 4,0 meter utan dispensasjon.

## Pkt. 2.3: Garasje/uthus

Framlegget inneber unntak frå søknadsplikt for frittliggjande bygning på bebygd eigedom, der bygningen ikkje kan nyttast til varig opphald eller bustadformål, og der samla bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) ikkje er over 50 m<sup>2</sup>. Vidare skal mønehøgda ikkje vere over 4,0 meter og gesimshøgda ikkje over 3,0 meter, og bygget skal ha ein etasje og ikkje vere underbygd med kjellar. Framlegget inneber at slik bygning kan plasserast inntil 1,0 meter frå nabogrense og annan bygning på eigedomen.

Vi ser at framlegget kan innebere ei forenkling sett frå tiltakshavar sin ståstad. Vår hovudinnvending er likevel at unntak frå søknadsplikt inneber at nabo her ikkje får varsel og dermed ikkje får høve til å bli høyrtd i forkant. I tillegg vert det ikkje gjort noko vedtak som kan påklagast.

Vår erfaring som klageinstans er at mange klagesaker, særleg i tettbygde strom, nettopp gjeld slike byggjetiltak. Isolert sett kan ein dermed seie at framlegget vil innebere ei forenkling/effektivisering ved at sakstalet i kommunane, og også talet klagesaker, vil gå ned. Framlegget vil likevel innebere at dei nabokonfliktane som lett oppstår i slike saker, i staden må finne si løysing i rettsapparatet. Det er, som kjent, allereie i dag hardt belasta. I tillegg inneber ei rettsbehandling vesentlege kostnader både for partane og samfunnet. Ein må derfor stille spørsmål ved om dette samla sett er betre og meir effektivt enn dagens system med søknadsplikt for slike tiltak. I tillegg kjem innvendingane som kan reisast når det gjeld rettstryggleiken, på grunn av at reglane om nabovarsling ikkje vil gjelde.

## Pkt. 2.4: Mindre tilbygg

Framlegget gjeld unntak frå søknadsplikt for tilbygg som ikkje inneheld rom for varig opphald eller bustadføremål og der korkje samla bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m<sup>2</sup>. Det er presisert i framlegget at avstandsreglane i pbl § 29-4 skal gjelde for slike tiltak.

Vi støttar dette framlegget, og meiner det vil vere ei tenleg forenkling. Framlegget gjeld enkle, mindre tilbygg. Med bakgrunn i at gjeldande avstandsreglar framleis skal gjelde, må ein kunne seie at slike mindre tilbygg kan sjåast som påreknelege. Vidare utgjer dei eit betydeleg tal saker som vil bli redusert tilsvarande.

#### Pkt. 2.5: Reparasjon av bygningstekniske installasjonar:

Framlegget inneber unntak frå søknadsplikt for reparasjon av bygningstekniske installasjonar og for installering og endring av enkle installasjonar i eksisterande byggverk innanfor ei brukseining eller branncelle. Dei materielle krava i plan- og bygningslova og byggteknisk forskrift skal framleis gjelde.

Vi har ikkje merknader til framlegget som vil innebere ei forenkling, også fordi det ikkje lenger vert nødvendig å trekke grensa mellom det som i dag er søknadspliktig reparasjon og det som er reint vedlikehald.

#### Pkt. 2.6: Levegg

Framlegget inneber unntak frå søknadsplikt for frittståande levegg og levegg knytt til bygning når høgda ikkje overstig 1,8 meter. Slik levegg med lengd inntil 5,0 meter skal kunne plasserast i nabogrensa. Har leveggen ei lengd på inntil 10,0 meter skal den kunne plasserast inntil 1,0 meter frå nabogrensa.

Vi ser at dette vil innebere ei forenkling. Likevel peikar vi på at eit slikt unntak kan påføre naboeigedomar urimelege ulemper dersom det ikkje samstundes vert sett ei grense for kor mange slike leveggar som kan oppførast mot kvar nabogrense. Slik vi ser det bør derfor dette unntaket avgrensast slik at det berre kan førast opp ein slik levegg mot kvar nabogrense utan søknad. Skal det oppførast fleire slike leveggar, bør søknadsplikta framleis gjelde.

#### Pkt. 2.7: Antenner

Framlegget gjeld unntak frå søknadsplikt for antennesystem med høgd inntil 5,0 meter. Det er vidare presisert at panelantenne plassert på vegg ikkje skal overstige 2,0 meter, at unntaket ikkje gjeld plassering av antennesystem som kan utgjere fare for persontryggleik og heller ikkje når fleire antennesystem skal plasserast på same stad eller på same fasade.

Vi har ikkje merknader til framlegget.

#### Pkt. 2.8: Mindre støttemur

Framlegget gjeld unntak frå søknadsplikt for mindre støttemurar med høgd inntil 1,0 meter. Etter framlegget kan slike plasserast inntil 1,0 meter frå nabogrense.

Vi har ikkje merknader til framlegget. Det er lite inngripande tiltak og vil innebere ei forenkling.

#### Pkt. 2.9 Mindre fylling eller planering av terreng

Framlegget inneber unntak frå søknadsplikt når tiltaket ikkje fører til meir enn 3,0 meter avvik frå opphavleg terreng utanfor tettbygd strøk og ikkje avvik over 1,5 meter i tettbygd strøk. På eigedom med rekke- eller kjedehus må avviket ikkje vere meir enn 0,5 meter frå opphavleg terrengnivå. Vidare skal avstanden frå fyllingsfot til nabogrense vere minst 1,0 meter, og tiltaka må ikkje komme i konflikt med fri-siktsoner mot veg.

Vi har ikkje merknader til framlegget som også gjev samanheng i regelverket, jf. framlegget i pkt. 2.8 for mindre støttemurar.

#### Pkt. 2.10: Intern veg på tomt og biloppstillingsplassar for tomta sin bruk

Framlegget inneber unntak frå søknadsplikt for internveg på tomt og biloppstillingsplassar som ikkje krev vesentleg terrenginngrep. Vidare omfattar unntaket oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på landbrukseigedom. Det er presisert av avstanden til nabogrense skal vere minst 1,0 meter.

Vi har ikkje merknader til dette framlegget og peikar på at det også gjev samanheng i regelverket, jf. pkt. 2.8 og 2.9 ovanfor.

#### Pkt. 2.12: Reindrift

Dette er ikkje eit aktuelt tema hjå oss. Vi går derfor ikkje nærare inn på det.

#### Pkt. 2.13: Nabovarsel

Framlegget inneber presisering i byggesaksforskrifta om at varsel ved elektronisk kommunikasjon er tilstrekkeleg. Vidare går framlegget ut på at når det vert søkt om dispensasjon som råkar nabointeresser, skal grunngjeving for slik søknad leggjast ved nabovarselet. Det skal også sendast nytt nabovarsel dersom søknad vert sendt kommunen seinare enn eitt år etter at nabovarsel vart sendt og det ikkje er gitt eige varsel etter pbl § 12-10 tredje ledd om framlegg til regulering. Vidare er det teke med presisering av fristberekning.

Vi har ikkje merknader til framlegget.

#### Pkt. 2.14: Tidsfristar

Framlegget innfører tidsfrist på tolv veker for behandling av byggjesaker også der tiltaket krev dispensasjon frå plan. Vidare innfører framlegget ein tidsfrist på fire veker for statlege og regionale styresmakter til å gje uttale i dispensasjonssaker og at uttaleretten som hovudregel fell vekk ved oversitjing av fristen. Framlegget inneber dessutan at reglane om bortfall av gebyr også vil gjelde dersom kommunane oversit fristen på tolv veker for handsaming av søknader om dispensasjon frå plan.

Framlegget vil stille større krav både til kommunane og aktuelle høyringsinstansar si saksbehandling. Vår røynsle er at både kommunane og offentlege fagorgan i dag har ein pressa ressursituasjon. Vårt spørsmål vert derfor om det finst tilstrekkelege ressursar til at fristane kan haldast. Sjølv om vi ser at nokre av dei andre framlegga til forenkling kan frigje tid, vil framlegget om desse nye tidsfristane krevje endå strengare prioriteringar av ressursbruken.

Etter ei samla vurdering sluttar vi oss likevel til framlegget og peikar på at det inneber ei samordning når det gjeld fristreglar som allereie er innført. Vi viser også til at det etter framlegget er mogeleg å forlenge fristen i krevjande saker.

#### Pkt. 2.15: Ferdigattest for eksisterande bygg

Framlegget omfattar tiltak der søknad om byggeløyve vart sendt kommunen etter 01.01.1998 og før 01.07.2010 og der det er gitt mellombels bruksløyve. Kommunen skal etter framlegget utferde ferdigattest når nærare fastlagte føresetnader er til stades, anten

- at det ikkje stod att alvorlege forhold etter mellombels bruksløyve som er gjeve og føretak med ansvarsrett for relevant fagområde vurderer og gjev erklæring om at dei attståande forholda er utført i samsvar med byggeløyvet, eller
- at det berre stod att mindre forhold etter mellombels bruksløyve som er gjeve og eigar eller tiltakshavar har gjeve erklæring om at arbeida er utført i samsvar med byggeløyvet. Kommunen avgjer her om dei gjenståande arbeida er av ein slik art at regelen kan nyttast, og denne avgjerda kan ikkje påklagast.

Plan- og bygningslova og tilhøyrande forskrifter har i dag ikkje reglar om korleis slike saker skal handsamast og avsluttast. Det skaper ofte problem både for handsaminga i kommunane og handsaminga hjå Fylkesmannen som klageinstans.

Vi har ikkje merknader til framlegget. Det er behov for reglar som ryddar opp i dette og gjer det lettare å avslutte slike saker. Framlegget vil kunne frigjere ressursar i kommunane og vil samstundes gje avklaring for eigarar/heimelshavarar i slike saker.

Pkt. 3 : Framlegg til endringar - godkjenningsordninga

Dette er mest relevant for kommunane som førsteinstans. Vi finn derfor ikkje grunn til å gje uttale til dette punktet med underpunkt.

Pkt. 4.1: Framlegg til endringar i byggesaksforskrifta § 16-1 om lovbrotsgebyr («overtredelsesgebyr») for forhold i strid med plan

Framlegget gjev kommunane heimel for å ilegge lovbrotsgebyr for tiltak og verksemd som ikkje fell inn under pbl § 20-1 og som berre er i strid med rettsreglar i kommuneplan eller reguleringsplan.

Vi meiner at det er behov for ein slik heimel. Vår vurdering er at det første alternativet til ny bokstav g i § 16-1 i byggesaksforskrifta vil vere mest formålstenleg. Det vil gje kommunane eit større handlingsrom for bruken av lovbrotsgebyr. Vi ser at kravet om at forholdet må vere i strid med «*et klart forbod eller påbud*» kan innebære ei utfordring. Vår vurdering er likevel at dette alternativet er ei betre løysing enn å avgrense heimelen til eitt eller få typetilfelle.

Med helsing

Rune Fjeld  
assisterande fylkesmann

Else-Kristin Foss Vikenes  
avdelingsdirektør

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*