



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks: 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler
Trond Flydal
Justis- og beredskapsavdelingen

Innvalgstelefon
73 19 91 49

Vår dato
20.10.2014
Deres dato
03.07.2014

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2014/5484-008
Deres ref.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Høring - forenklinger og endringer i forskrift om byggesak- forslag om å fjerne plikt til nabovarsling og søknad for en del byggetiltak

Generelt

Fylkesmannen er generelt av den oppfatning at det er behov for forenklinger og klargjøringer innenfor eksisterende plan- og bygningslov, og støtter dette arbeidet.

Mange av forslagene til endringer vil kunne gi utbyggere en kortere og enklere vei til gjennomføring av mindre byggetiltak. Dette er positivt. Det er videre positivt at en i forslaget avklarer forholdet til veglov, jernbanelov og ledninger i grunnen.

Forenklinger bør imidlertid ikke svekke borgernes/naboers rettsikkerhet eller gå på bekostning av viktige og innarbeidede prinsipper ellers i lova. Det at bygningsmyndighetene skal gjøre interesseavveininger i byggesaker av noe omfang, slik at ikke naboer unødige påføres ulemper, er i dag godt innarbeidet i manges rettsoppfatning.

Vedrørende forslag om å fjerne plikt til nabovarsling og søknadsplikt for garasje/uthus opp til 50 kvm BRA/BYA inntil 1 m fra nabogrensen (mønehøyde 4 meter og gesimshøyde 3 meter).

Til pkt 2.3.1. paragraf 4-1 første ledd bokstav b

Et så omfattende unntak fra søknadsplikten som foreslått vil etter Fylkesmannens syn rokke ved viktige rettsikkerhetsprinsipper og innarbeidede ordninger knyttet til berørte parters rett til informasjon, uttalelsesrett og mulighet for medinnflytelse.

Unntak fra søknadsplikt for såvidt store tiltak som foreslått vil kunne påføre naboer ulemper som vil kunne være i strid med intensjonene i pbl § 29-4, og andre materielle regler som eks skal sikre beboere gode uteoppholdsarealer, utsyn, gode lys og solforhold. I realiteten vil et så omfattende unntak kunne frata naboene mye av det rettsvernet de har i dag, da bygningsmyndighetene ikke lenger kan nekte tiltak som er inngripende eller tilvise alternativer som vil gi

mindre ulemper for naboene. Kommunene fratras også en del av den myndigheten de har til å ivareta offentlige interesser, f.eks estetikk.

Bortfall av plikt til nabovarsling

Ordningen med nabovarsling er sterkt innarbeidet i folks rettsbevissthet, og en åpning for bygging av så vidt store bygg som foreslått vil i en del saker åpenbart kunne få stor betydning for naboer. Dersom slike bygg vil kunne settes opp uten at det sendes nabovarsel og søknad, så vil dette etter Fylkesmannens syn kunne være konfliktskapende. De berørte boligeiere/naboer vil oppfatte en slik regelendring som en sterk svekkelse av sin rettssikkerhet. «Firemetersregelen» står i dag sterkt i folks rettsoppfatning. Unntaket fra nabovarsel og søknadsplikt fratrar naboer mulighet til å fremføre sine synspunkter, og vil i en god del tilfeller kunne medføre at en ikke oppnår en god innplassering av slike byggverk.

Avveining mellom utbyggers interesser og andre interesser

Forslaget vil i en del tilfeller innebære en prioritering av mindre saksbehandling og utbyggers interesser på bekostning av naboens rettsikkerhet. En savner en grundigere drøfting rundt om dette er et ønskelig resultat. Fylkesmannen vil peke noe av det viktigste innholdet i pbl § 29-4 nettopp er at bygningsmyndighetene skal kunne gjøre en interesseavveining mellom utbyggers, naboens og offentlige interesser. Gjennom forslaget fratras bygningsmyndigheten muligheten til å nekte uheldige tiltak eller anviser en mer optimal plassering ut i fra et videre samfunnsmessig perspektiv. Et 'feilplassert' bygg vil som nevnt kunne gi naboer store ulemper som eks soltap, lystap, utsiktstap, redusert utsyn og økt brannfare. Unntakets omfang har en dårlig sammenheng med de andre interessene som bygningsmyndighetene skal ivareta etter andre materielle bestemmelser i pbl. Kommunenes ansvar for å ivareta estetiske forhold blir også vanskeligere.

Det er riktig at kommunene allerede i dag godkjenner en del garasjer og mindre tilbygg inntil en meter fra nabogrensen. Fylkesmannens inntrykk er at slike bygg tillates der ikke avgjørende grunner taler imot. Dette vurderes ut i fra forholdene på tomta, og ut i fra at tiltaket ikke i urimelig grad gir naboene ulemper.

Det er videre en svakhet ved forslaget at en ikke tar stilling til lengden på bygget som kan ligge nær nabogrensen. I spesielle tilfeller vil tiltakshaver kunne bygge et langstrakt bygg langs en nabogrense. Det synes heller ikke å være noe som vil hindre utbygger å bygge flere frittliggende bygg på 50 kvm på samme eiendom. Disse forholdene øker etter Fylkesmannens syn betenkelighetene ved denne delen av forslaget.

Fylkesmannen er i utgangspunktet enig i at tiltakshaver bør kunne få et økt egenansvar og slippe nabovarsel/søknad for en rekke tiltak, men mener at forslaget går for langt i forhold til størrelsen uthus/garasjer og i lempelsen av avstandskravet.

Forflytning av tvister fra forvaltningen til domstolene

Der ulempene er store vil en risikere at mange av disse sakene bli nabo tvister som vil måtte løses privatrettslig etter nabolova ved domstolene. Dette vil i verste fall medføre at det kun blir de ressurssterke om blir i stand til å ivareta sine interesser i slike saker. Det er vanskelig å se at slike naboulempene kan

anses som rene private interesser, så lenge mange av kvalitetene på nabotomta nettopp skal sikres gjennom mange materielle bestemmelser i loven, eks krav om gode uteoppholdsarealer. Mange av disse tvistene bør kunne unngås eller løses på et lavere nivå, ved at sakene fortsatt behandles hos plan- og bygningsmyndighetene.

Etter Fylkesmannens oppfatning taler mye for at godkjenningsordningen og interesseavveiningen for de største tiltakene, fortsatt bør gjøres av plan- og bygningsmyndighetene, og ikke overlates til den enkelte tiltakshaver eller domstolene. Gjennom erfaringer fra klagesaker har en sett at en del utbyggere i liten grad ønsker å ha en dialog med naboene for å finne gode omforente løsninger.

Tilbygg på inntil 15 kvm BRA/BYA uten søknad - pkt 2.4 paragraf 4-1 første ledd bokstav c.

Noen av de samme betenkeligheter som er anført ovenfor gjelder også forslaget om å åpne opp for å bygge tilbygg på inntil 15 kvm BRA/BYA uten søknad. Ordningen som foreslått åpner opp for at en over tid kan bygge flere slike tilbygg, noe som i sum kan gi både ulemper og uheldige estetiske løsninger.

Avsluttende kommentarer til både pkt 2.3.1. og pkt 2.4.

Den foreslåtte ordningen med unntak fra søknadsplikt for en del relativt store tiltak, vil også kunne vanskeliggjøre kommunens oppgave som bygningsmyndighet for øvrig. Kommunen bør lett kunne skaffe seg en oversikt over hva som er lovlig bygd på en eiendom, og har også en plikt til å ha oversikt over bygningsmassen på en eiendom, bla etter matrikelova. Etter den foreslåtte ordningen vil en kunne få en rekke bygg med usikker status. Kommunens kontrollopgaver og ulovlighetsoppfølging vil derved kunne bli vanskeliggjort. Ved eiendomsoverdragelser vil det kunne bli vanskelig for kjøper å orientere seg om bygningenes lovlige status.

Med hilsen

Mari Mogstad (e.f.)
direktør

Trond Flydal
underdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.