

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
PB 8112 Dep  
0032 Oslo

27.10.2014

## **Høringsuttalelse fra Holte as forenklinger og endringer i forskrift om byggesak**

---

Det vises til oversendelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet datert 3.7.2014 med utkast til forenklinger og endringer i forskrift om byggesak. Deres referanse er 14/4555-5. Høringsfristen 27.10.2014.

Holte as er i utgangspunktet positive til de foreslåtte reglene, men noen regler kan by på tolkningstvill. De endelige reglene bør så langt som mulig presiseres slik at reglene blir entydige og lettest mulig å praktisere og forstå.

Det er en del omlegging som skal gjøres for foretak og kommunene i forhold til å sette seg inn i det nye regelverket og bruke nye blanketter m.m. Vi har forstått det slik at det er et ønske om at endringer i loven med forskrifter skal tre i kraft 01.01.2015. Vi mener dette blir veldig tidlig. Særlig med tanke på at høringsfristen går ut nå 27.10.2014, ingen har enda fått sett den endelige forskriften eller sett hvordan de nye byggeblankettene blir som følge av endringen. Dersom foretak og kommuner skal ha mulighet til å oppdatere sine rutiner og systemer til det nye bør endringen utsettes til det er forsvarlig og man vet at foretak og kommuner har hatt mulighet til å oppdatere sine systemer og rutiner i henhold til dette.

Dersom Dep likevel vil innføre den nye loven med endringer 01.01.2015. Ber vi om at endringen vedrørende erklæring om ansvarsrett bør utsettes med et år til man har på plass gode rutiner i byggebransjen, for å sikre at arbeidet blir utført med nødvendig kvalitet. I tillegg vil kommunene få satt seg ordentlig inn i regelverket og kan følge opp med gode tilsyn. Viser også til BNL's rapport «enkelt og være seriøs – ny sentral godkjenning». Hvor det er påpekt at det er viktig å gjøre tiltak for at kvaliteten i bygg- og anleggsbransjen skal bli bedre.

### **§ 4-1 Unntak fra søknadsplikt**

Generelt: Det bør påpekes noe om at en kombinasjon av mange tiltak som er unntatt søknadsplikt kan føre til at tiltakene til sammen blir søknadspliktige.

### **§ 4-1 Tredje ledd**

*For tiltak unntatt etter bokstav a, b og c må plasseringen ikke komme i strid med veglovas bestemmelser om avkjøring, frisisiktsoner, avstand til veimidte med videre, eller byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10. Tiltaket kan ikke settes i gang før det er gitt nødvendig tillatelse eller samtykke fra andre berørte myndigheter. Når tiltaket er ferdigstilt, skal tiltakshaver sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført for oppdatering av kart- og matrikkeldata.*

Holte as er veldig usikker på hvordan man skal få tiltakshavere til å skjønne at de skal underrette kommunen om at tiltaket er utført og ferdig. De aller fleste vil få med seg at ting er unntatt søknadsplikt, men ikke at de i tillegg skal melde i fra til kommunen at de er ferdig. Så vi er veldig usikker på om dette er mulig å få gjennomført. I tillegg lurer vi også på om dette vil føre til at kommunen likevel vi få en slags saksbehandling da de vil sjekke om tiltaket er i henhold til krav.

### **§ 4-1 Første ledd bokstav c**

*Mindre tilbygg som ikke inneholder rom for varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebyggd areal (BYA) er over 15 m<sup>2</sup>*

Det er i merknader til bestemmelsen vist til at dette gjelder mindre ombygninger og at eks på dette kan være balkong, veranda og lignende, åpen overbygget inngangsparti, ved- og sykkelbod. Vi mener dette er greit tiltak men at balkonger og andre påbygg som ikke er understøttet ikke bør være en del av unntaket, da det blir viktig med konstruksjonsteknikk.

#### **§ 4-1 Første ledd bokstav d nr 2**

##### *Reparasjon av bygningstekniske installasjoner*

I merknaden til bestemmelsen er det påpekt de materielle kravene til pbl herunder byggt teknisk forskrift vil komme til anvendelse for tiltaket. Vi lurer på om hva som menes med dette. Dersom man gjør en repesjon av en bygningsteknisk installasjon må man da oppgradere den til dagens krav i byggt teknisk forskrift? Vi mener dette ikke kan være riktig, da en repesjon er en repesjon av et tiltak til den standen den hadde, ikke nødvendigvis en oppgradering til dagens krav. Det vil jo være mye mer omfattende og ha høyere kostnader. Det utføres i dag flere reparasjoner av tiltak uten at man nødvendigvis tar å oppgraderer disse til dagens krav dersom det ikke er nødvendig. Vi mener at reparasjoner må sees i sammenheng som vedlikehold.

#### **§ 4-1 Første ledd bokstav e nr 2**

##### *Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning og kan plasseres inntil nabogrense.*

Hvordan blir det i forhold prinsippet om at man skal kunne vedlikehold tiltak fra egen eiendom. Blir litt vanskelig dersom tiltaket blir stående i nabogrensen.

#### **Til § 5-1, vedrørende erklæring av ansvarsrett**

I merknaden til bestemmelsen (første, fjerde og femte ledd) står det at ansvar inntreer når signert erklæring er sendt kommunen. Fra dette tidspunktet oppstår rettigheter og plikter for foretaket. Arbeid som er utført før erklæringen er mottatt kommunen er å anses som ulovlig. Vi regner med at dette er det utførte arbeidet man her mener. Da arbeidet med å prosjektere og være ansvarlig søker gjøres lenge før en byggesøknad eller erklæring om ansvarsrett sendes kommunen.

#### **Til kap 7 tidsfrister**

Generelt: Vi i Holte hjelper mange foretak med innsendelser av søknader over hele landet. Vi opplever at kommunen praktiserer hvordan man skal beregne tidsfristen i forhold til komplett ukomplett søknad veldig forskjellig. I dagens § 7-2 første ledd står det at tidsfristene kan forlenges med den tid som går til feilretting eller supplering av opplysninger. Dette har vi forstått betyr at den tiden en sak er mottatt kommunen frem til det sendes en mangelbrev til søker er en del av f.eks 12- ukers fristen for behandling av søknaden. Men tiden som går fra kommunen har meldt fra om mangler, til søker sender inn manglene, skal legges til 12-ukers fristen. Slik at dersom søker bruker 4 uker på å komplettere søknaden, så er ikke denne tiden en del av kommunens saksbehandling. Da kan tiden fra søknaden er mottatt til vedtak fattes være 16 uker og likevel har kommunen bare brukt 12 uker på behandling av søknaden, da søker brukte 4 uker på å komplettere søknaden, noe som ikke legges til kommunens saksbehandlingstid.

Vi opplever at mange kommuner sier at saksbehandlingstiden ikke begynner å gå før søknaden er komplett. Flere av våre kunder har fortalt om mange kommuner som bruker f.eks 10 uker før de sender ut et mangelbrev, og sier at saksbehandlingstiden ikke begynner å gå før de har mottatt en komplett søknad. Mange har fortalt at de opplever at det er mindre mangler som blir påpekt og at man føler at man får mangelbrevet for at kommunen skal kunne «nullstille» saksbehandlingstiden. Det kan ikke være slik det skal være, dette oppfattes som veldig byråkratisk og veldig vanskelig for kunder å planlegge når de kan forutse å få vedtak basert på forventet saksbehandlingstid. Vi ber om at det i forskriften eller i veiledningen til forskriften kommer tydeligere frem hvordan saksbehandlingstiden på mangelfulle saker skal beregnes.

#### **§ 7-1 Første ledd bokstav c og d**

Holte er veldig positive til at det er satt av tidsfrister for behandling av klagesaker. Men siden det ikke er noen konsekvenser for overholdelse av disse fristene så ser vi at de i liten grad blir overholdt. Man bør vurdere om man skal innføre en konsekvens eller å få kommunen til å rapportere mer rundt disse fristene til myndighetene for å se om de fungerer.

### **§ 7-3 Første ledd**

*For søknad som omfattes av tidsfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd, kan kommunen i behandlingen av søknaden forlenge fristen dersom saken er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring, eller krever tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter etter plan- og bygningsloven § 21-5. Ny frist skal meddeles tiltakshaver og ansvarlig søker så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.*

Det bør komme tydelig frem i veiledningen hvordan dette skal praktisere og når man kan melde om forlenget frist, slik at det er mulig for tiltakshavere å få vite om når de kan forvente vedtak for å planlegge gjennomføring m.m.

### **§ 9-1 Generelle krav første ledd**

*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*

Hva menes med gjennomføringsevne for oppgaver som er omfattet av ansvarsretten? For å tydeliggjøre hva man mener bør gjennomføringsevne defineres i § 1-2 definisjoner. Dette vil bidra til at alle som bruker forskriften får samme forståelse. Det må også tydeliggjøres i veiledningen hva man mener.

### **§10-1 Kvalitetssikringsrutiner for oppfyllelse av plan- og bygningsloven første ledd**

*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,*
- b) Rutiner for å ivareta de plikter og oppgaver som følger av foretakets ansvar og funksjon i tiltaket, jf. kap. 12*
- c) Rutiner for å styre andre foretak som foretaket knytter til seg*
- d) Rutiner for å identifisere, behandle og lukke avvik fra krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven*

Det er greit at det ikke skal være krav til system, men man må likevel få med at man skal ha rutiner for behandling av avvik og rutiner for versjonshåndtering i prosjektet m.m. Dette er viktig fordi man fremdeles må behandle avvik og det er fremdeles krav til håndtering og oppbevaring av dokumentasjon (kommunen kan fremdeles ha tilsyn 5 år etter ferdigattest). Vi foreslår derfor følgende ny bokstav e og f:

- e) Rutiner for å identifisere, behandle og lukke avvik i tiltaket, fra krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.*
- f) Rutiner for hvordan foretaket ivaretar registrering, versjonshåndtering, videreformidling og oppbevaring av dokumentasjon i tiltaket som viser at krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven er oppfylt.*

### **§ 11-1 Kvalifikasjonskrav første ledd**

Det er i bestemmelsen satt krav til at foretak som skal ha ansvarsrett skal bekrefte at det i tiltaket blir benyttet nødvendige og relevante faglige kvalifikasjoner for å gjennomføre tiltaket. Ved tilsyn skal foretaket dokumentere at de oppfyller krav til utdanning og praksis i henhold til § 11-3. Det fremkommer ingen plasser hvordan man skal dokumentere at man har benyttet nødvendige og relevante faglig kvalifikasjoner for å gjennomføre tiltaket. Siden dette vil være et viktig tilsynsområde og for å unngå ulik praksis mellom kommunen, må det beskrives hvordan disse kvalifikasjonene skal dokumenteres.

### **§ 11-2 Utdanningsnivåer og 11-3 Krav til utdanning og praksis**

Det er foreslått å ta kompetansetabellen inn i forskriften. Videre er det skissert en endring med at kontroll av i tiltaksklasse 1 skal ha utdanningsnivå b (mesterbrev/teknisk fagskole). Det bør presiseres at for kontroll av utførelse i tiltaksklasse 1 (fuktsikring i våtrom og lufttetthet) kan utdanningsnivået reduseres til a (fag- eller svenneprøve). Dagens prinsipp bør videreføres ved at man kan kontrollere det man har kompetanse til å utføre.

Vi ønsker at Departementet innhenter kommentarer fra bransjen og utdanningsinstitusjoner vedrørende utdanningsnivå b (mesterbrev/teknisk fagskole). Teknisk fagskole er 2-årig utdanning på full tid hvor det kreves at kandidaten har fag- svenneprøve fra før (over 2000 timer undervisning). Mesterbrevutdanning har et løp på ca 400 timer undervisning. Det virker litt merkelig at disse er sidestilt. Kan det vurderes å heve teknisk fagskole

nivå til å kunne prosjektere i t.kl. 2, når foretaket innehar personell med relevant teknisk fagskole og referanseprosjekter?

### **§ 11-5 Vurdering av utdanning og praksis**

Iht. §11-5 så står det at utdanning innenfor EØS aksepteres på lik linje med norsk utdanning. For å vurdere utdanningens relevans ved tilsyn og sentral godkjenning trenger Norge å få på plass en enkel ordning for vurdering av utenlandsk fag-/svennebrev utdanning.

### **Til dagens § 13-2 Søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett**

Her kreves det at dokumentasjonen til søknad om sentral godkjenning skal foreligge på norsk, svensk eller dansk. Vi vil fremholde at det er hensiktsmessig å kunne fremlegge dokumentasjon på engelsk. Dette for ikke å diskriminere foretak med utenlandsk utdanning. Vi gjør også oppmerksom på at institusjonen som vurderer høyere utenlandsk utdanning, NOKUT, godtar engelsk dokumentasjon. I NOKUT sin vurdering så verifiserer de bare at dokumentasjonen er korrekt og på nivå med tilsvarende norsk utdanning uten å oversette faginnholdet. Vi vet at mange bygge-/anleggsplasser har engelsk som arbeidsspråk, større anbud må publiseres i EU på engelsk og foreslåtte endringene i SAK er langt på vei for å imøtekomme et internasjonalt samfunn. Da virker det naturlig at norske myndigheter også godtar dokumentasjon på engelsk.

### **Til dagens § 13-5 Godkjenningssområder for sentral godkjenning av foretak**

Vi anbefaler at det blir lagt til flere godkjenningssområder i §13-5. Flere foretak som ønsker å profilere seg som seriøse aktører og å inneha sentral godkjenning får avslag av godkjenningssmyndigheten da de jobber innenfor såkalt smale fagområder. Vi mener det er hensiktsmessig å utvide antall godkjenningssområder slik at godkjenningssområdene gjenspeiler bransjen og hvordan fagområdene deles opp i prosjekter. Godkjenningssområdene vi ønsker å foreslå (se under), er kritiske mht. helse, miljø og sikkerhet.

- Tetting av føringer gjennom brannskiller som eget godkjenningssområde. (Nå ligger dette inne i utførelsen av ulike fagområder, men det er ofte rene spesialistforetak som har passiv branntetting av gjennomføringer. Disse foretakene får selvfølgelig avslag i tømrerarbeider, montering av stålkonstruksjoner o.l.).
- Piperehabilitering er søknadspliktig (trenger søkerfunksjonen og utførelse). De får ikke murergodkjenningssområdet da de driver for snevert. (Noen kommuner krever også prosjekterer av piperehabilitering, men dette virker unødvendig).
- Legging av membran, våtrom og radonsperre som eget fagområde. (Disse ligger inne i mur, taktekker og tømrer godkjenningssområdene i dag. Foretak som bare legger membran får imidlertid avslag da de driver for snevert).
- Radonsperre bør ligge inne i utførelse av betongarbeider da det oftest betongentreprenøren som støper sålen/fundament som legger radonsperre.
- Prosjektering og utførelse av slukkeinstallasjoner (inkludert gassbaserte slukkeinstallasjoner). I følge bransjen oppleves det som 2 ulike fagfelt å jobbe med sanitær-/varmeinstallasjoner kontra slukkeinstallasjoner.
- Prosjektering av skilt. De som prosjekterer skilt får ikke sentral godkjenning i dag. De får avslag i prosjektering av konstruksjonssikkerhet (forståelig nok). Korrekt og sikker innfesting av skilt er kritisk og bør ha eget godkjenningssområde.

### **Kap 14 Kontroll**

I den nye plan- og bygningslovens som ble 16.06.2014 til § 20-2 søknadsplikt tredje ledd står det:

*Reglene i kapitel 24 om kontroll gjelder uavhengig av søknadsplikt, med unntak av §§20-7 og20-8.*

Det bør fremkomme av forskriften eller veiledningen til forskriften hva det betyr. Etter dagens regler gjelder kun kontroll for søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 og som skal omsøkes med ansvarlig foretak. Skal dette nå endres slik at det er krav om kontroll for våtrom som ligger i tilbygg under 50 kvm som tiltakshaver selv kan søke om? Dette vil være en stor endring i forhold til i dag. Eller er det ment at kommunen kan kreve kontroll for ulike tiltak uavhengig om det er krav om søknadsplikt eller ansvarlig foretak? Dersom det er riktig at man skal kunne gjennomføre kontroll på tiltak uten at det foreligger ansvarlig foretak da blir det viktig å få beskrevet hvordan denne kontrollen skal utføres. En viktig del av kontrollen som skal utføres eller utføres i dag er å sjekke rutiner for kvalitetssikring og om dokumentasjon for gjennomført kvalitetssikring. Når det ikke er krav om ansvarlige foretak så er det heller ikke krav om slike rutiner, derfor må kontrollen beskrives på annen måte.

**Vedrørende § 15-3 tidsavgrensedes krav om tilsyn**

Vi i Holte hjelper mange foretak med tilsyn gjennomført av kommuner over hele landet. Det vi opplever er at tilsynene gjennomføres på veldig forskjellig måte og det er stor forskjell på kunnskapen hos de kommunale byggesaksbehandlere. Vi anbefaler at DIBK får ansvaret for å gjennomføre opplæring av tilsyn til kommunen, samt utarbeide rutiner og maler for hvordan dette skal gjennomføres.



Med vennlig hilsen

Marita Grande

Avdelingssjef byggesak

Holte as

Pb. 172 Skøyen

0212 Oslo