



## Høringsuttalelse – Forslag til forenklinger og endringer i forskrift om byggesak

Huseiernes Landsforbund (HL) viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev av 3. juli, med høring av forslag til endringer av forskrift om byggesak (SAK). Høringsfristen er 27. oktober.

Kommunal og moderniseringsdepartementet opplyser at siktemålet med endringsforslagene er å effektivisere byggesaksprosessene, og endringsforslagene er kun ett av flere tiltak som skal bidra til forenkling av plan- og bygningslovgivningen. Huseiernes Landsforbund er enig i at det er behov for forenklinger og effektivisering av Plan- og bygningslovgivningen, men er opptatt av at endringene i regelverket ikke utelukkende skal sikre raskere saksbehandling og færre og enklere byggesaker, men at de også skal ta rimelig hensyn til eksisterende bygningsmiljø og eiere. HL har inngitt utførlige høringsuttalelser om dette i høringsrundene som resulterte i Prop. 99 L (2013-2014) og Stortingets lovvedtak om endringer i plan- og bygningsloven i juni i år.

HLs merknader til de foreslåtte forskriftsendringene følger kronologien i høringsbrevet. HL inngir ikke merknader til alle forslagene, blant annet kommenteres ikke lokal godkjenning, spørsmål vedrørende tilsyn med byggevaremarkedet eller overtredelsesgebyr ilagt av kommunen.

### Høringsbrevet pkt. 2: Forslag til forenkling - endringer

#### 2.1 Tiltakshavers ansvar ved unntak fra søknadsplikt

Det er vedtatt ny pbl § 20-5 som unntar en rekke nye tiltak fra søknadsplikt. Tiltak unntatt søknadsplikt skal ikke saksbehandles av kommunen, og det vil heller ikke være klageadgang på tiltak som omfattes. For å synliggjøre tiltakshavers ansvar for denne type tiltak, er det foreslått at dette presiseres i SAK § 4-1.

**HL bemerker:** Forslagene er en presisering og synliggjøring av tiltakshavers ansvar for tiltak unntatt søknadsplikt som i dag er for mange vanskelig tilgjengelig. Når flere og større tiltak som unntas søknadsplikt, er det viktig at det tydelig fremkommer at regelverket fortsatt gjelder for disse tiltakene, og at tiltakshaver har ansvaret for at dette følges.

HL støtter forslaget, men vil påpeke at tiltak som nå unntas søknadsplikt, og dermed fra nabovarsling etter plan- og bygningsloven, fremdeles ofte vil være varslingspliktig etter grannelova § 6 første ledd. Det knyttes ikke direkte sanksjoner til unnlatt varsling etter bestemmelsen, men en tiltakshaver som ikke har varslet fordi han ikke kjenner regelverket, risikerer å måtte rive tiltak oppført i god tro der naboen reiser sak etter naboloven. Dette bør etter HLs mening unngås om mulig.



HL mener derfor det bør inntas en henvisning i SAK 1-4 til varslingsregelen i grannelova §§ 6 og 7, slik at det sikres at både tiltakshaverne og naboer blir kjent med eksistensen av- og innholdet i bestemmelsene.

### **2.2 Frittliggende bygning inntil 15 m2**

Det foreslås en endring i § 4-1 første ledd bokstav a, som bla gjelder uthus/frittstående bod osv. inntil 15 m2 og maksimal mønehøyde på 3 meter. Det er foreslått at slike tiltak skal kunne plasseres 1 meter fra nabogrensen.

**HL bemerkter:** HL mener at disse tiltakene som følge av begrensingene i størrelse/høyde «i seg selv» normalt må antas å medføre begrenset ulempe for naboene, også der de plasseres en meter fra nabogrensen. Forslaget må imidlertid ses i sammenheng med forslaget om at et bygg (f. eks garasje) på inntil 50 m2 i fire meters høyde kan plasseres inntil en meter fra nabogrense, og at det ikke er gitt noen begrensinger i antall bygninger som kan plasseres langs grensen. Dersom det plasseres flere bygg med høyder mellom 3 og 4 meter langs samme grense, kan dette medføre betydelige ulemper for naboeiendommen.

HL støtter ikke forslaget.

### **2.3 Garasje/uthus**

I forslaget til ny forskrift § 4-1 første ledd bokstav b) utfyller den vedtatte men ikke ikrafttrådte bestemmelsen i pbl § 20-5 første ledd bokstav b), ved at den setter begrensinger i størrelse, bruk, etasjer og høyder. Det gis på nærmere vilkår rettskrav på å plassere tiltaket en meter fra nabogrensen.

**HL bemerkter:** Forslaget imøtekommer til en viss grad HLs innvendinger mot pbl § 20-5 i tidligere høringsuttalelse om forenklinger i plan- og bygningsloven. HL viser særlig til at det er foreslått en høydebegrensing (møne) på 4 meter, men også at størrelsen på tiltakene er begrenset i etasjer og areal. Tiltakene som kan oppføres i hht. forslaget er imidlertid samlet sett relativt store, og det gis samtidig et rettskrav på plassering en meter fra nabogrensen (forutsatt at øvrige vilkår er oppfylt). Det er ikke foreslått noen begrensinger fasadelenge mot nabogrense, eller i antall bygninger som kan oppføres en meter fra grensen. Høyden skal videre beregnes som planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, noe som medfører at den reelle mønehøyden mot naboeiendommer kan bli større enn 4 meter.

Etter HLs mening innehar forslaget et ikke ubetydelig konfliktpotensial, spesielt i mer tettbygde strøk. Pr. i dag utgjør «garasjesakene» en stor andel av protest- og klagesakene i kommunen, og selv om det kan være grunn til å tro at utsiktene til en eventuell rettslig prosess vil avskrekke mange fra å forfølge et uønsket tiltak på naboeiendommen, antar HL at et betydelig antall saker vil måtte avgjøres ved skjønn eller ved behandling i domstolene dersom forslaget blir vedtatt slik det står.



HL støtter ikke forslaget.

#### **2.4 Tilbygg**

I forslaget til ny forskrift § 4-1 første ledd bokstav c foreslås det at mindre tilbygg som ikke inneholder rom for varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal er over 15m<sup>2</sup>, unntas søknadsplikt. Slike tilbygg må være i samsvar med avstandsbestemmelsen i pbl § 29-4, dvs. minimum 4,0m dersom ikke annet fremgår av plan.

**HL bemerker:** HL mener at tiltakene og de antatte virkningene av disse for naboene er små, all den tid hovedregelen om avstand til nabogrense opprettholdes. Tiltakene kan imidlertid medføre vesentlige fasadeendringer, som for andre tiltak fremdeles skal være søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav c). HL ber departementet vurdere om det er nødvendig å presisere forholdet mellom bestemmelsene ytterligere, eller om dette fremkommer tilstrekkelig klart.

HL støtter forslaget.

#### **2.5 Reparasjoner**

I forslaget til ny forskrift § 4-1 første ledd bokstav d (mindre tiltak i eksisterende byggverk) foreslås det at reparasjon av alle typer bygningstekniske installasjoner, samt installering og endring av enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle, unntas søknadsplikt.

**HL bemerker:** HL viser til departementets merknader til bestemmelsen i høringsnotatet, og legger til grunn at forslagene vil medføre forenklinger og effektivitetsgevinster. HL er enig i at sikkerheten for at arbeidet blir korrekt utført bør være ivaretatt ved at det skal kunne fremlegges dokumentasjon for at arbeidene er utført forskriftsmessig.

HL støtter forslagene.

#### **2.6 Levegg**

a. Det foreslås en endring i § 4-1 bokstav e) nr. 1 slik at levegger/skjermvegger med høyde inntil 1,8 meter og 10 meters lengde, foruten å være unntatt fra søknadsplikt, skal kunne plasseres en meter fra nabogrensen.

b. Det foreslås også at mindre levegger med høyde 1,8 m og lengde 5,0 m kan oppføres inntil nabogrensen.

**HL bemerker:**

a) Den foreslåtte høyden på levegger som skal unntas søknadsplikt er sammenliknbar med det som normalt må aksepteres av en nabo f. eks når det gjelder høyde på hekk mot nabogrense. I og med at



det er foreslått en maksimal lengde på 10 meter, antar HL at eventuelle ulemper ved slike tiltak vil være begrenset. Der særskilte topografiske eller andre forhold har som konsekvens at tiltaket medfører spesielt store ulemper for naboen, vurderer HL at det vil være rimelig at naboen er henvist til å prøve saken etter naboloven.

b) Når det gjelder forslaget om at levegger med en høyde inntil 1,8 meter og en lengde på inntil fem meter tillates plassert inntil nabogrense, legger HL til grunn at de potensielle ulempene vil bli begrensede som følge av størrelsesbegrensningene. Samtidig vil det for mange være praktisk å slippe søknadsbehandling i de mange tilfellene det er enighet mellom naboene om å sette opp en slik levegg. Der særskilte forhold har som konsekvens at tiltaket medfører spesielt store ulemper for naboen, legger HL til grunn at det vil være rimelig at naboen er henvist til å prøve saken etter naboloven.

c) Departementet reiser spørsmålet om det bør tas inn begrensinger i forskriften om antall levegger som kan settes opp langs en nabogrense, og ber om innspill fra høringsinstansene. HL mener at dersom det kan settes opp flere levegger etter hverandre, vil dette kunne medføre for store ulemper for omgivelsene, f. eks i for av tapt utsyn og lys. HL mener derfor at reglene bør utformes slik at det klart fremkommer at unntaket fra søknadsplikt kun gjelder en levegg mot hver nabogrense.

HL støtter forslagene forutsatt at unntakene er begrenset til en levegg mot hver nabogrense.

## **2.7 Antenner**

I forslag til ny forskrift § 4-1 første ledd bokstav e nr. 5 foreslås det at antenner med høyde inntil fem meter, parabolantenne inntil 1,2 meter i diameter og panelantenne inntil 2 meter som er plassert på vegg, unntas søknadsplikt. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av antennesystem som kan utgjøre fare for personsikkerhet eller når flere antennesystemer skal plasseres på samme sted eller på samme fasade.

**HL bemerker:** HL inngir ikke merknader til forslagene om parabolantenner og panelantenner på vegg. Når det gjelder andre antenner, er pr. i dag antennesystemer over 2 meters høyde søknadspliktig men unntatt krav om ansvarsrett, noe HL antar først og fremst er begrunnet i de estetiske utfordringene slike anlegg medfører (i motsetning til f. eks konstruksjonssikkerhet). Et antennesystem som er fem meter høyt vil potensielt være svært synlig og til stor sjenanse for naboer som får dette tett innpå seg.

HL har ikke oversikt over hvor mange søknader som innkommer til kommunene hvert år om oppføring av antenner med høyde mellom 2 og 5 meter, men antar at det dreier seg om et relativt begrenset antall. HL antar derfor at fordelene med å unnta slike antennesystemer fra saksbehandling ikke er så store at de forsvarer at naboer og gjenboere skal pålegges ulempene ved å ha søksmålsbyrden.

HL bemerker også at forslaget til ny unntaksbestemmelse for antennesystem ikke differensierer mellom vanlige antenner og antenner i mobilkommunikasjonsnett. Dette medfører at privatpersoner



kan leie ut grunn på egen tomt til antenner i mobilkommunikasjonsnett. Til tross for at strålingsfare ikke skal behandles etter plan- og bygningsloven og det etter det HL kjenner til ikke er påvist at stråling fra slike master medfører helsefare, er svært mange skeptiske til å få slike antenner i sitt umiddelbare bomiljø.

HL støtter ikke forslaget

### **2.8 Mindre forstøtningsmurer.**

Det er foreslått endringer i § 4-1 første ledd bokstav e nr. 6, slik at mindre forstøtningsmur på inntil 1,0m høyde og med en avstand fra nabogrense på minst 1,0m, unntas søknadsplikt. Muren må ikke hindre sikten i frisktsoner mot vei

**HL bemerker:** Forslaget medfører at de aktuelle støttemurene kan plasseres 1 meter nærmere nabogrensen enn det som er tilfelle pr. i dag. HL antar at endringen vil ha begrensede virkninger for omgivelsene, samtidig som grunneier får mulighet for bedre utnyttelse av egen eiendom.

HL støtter forslaget.

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

Det foreslås i § 4-1 første ledd ny bokstav e nr. 7 at ved mindre fylling og planering kan fyllingsfot plasseres 1 meter fra nabogrense uten søknadsplikt.

**HL bemerker:** HL antar at forslaget vil ha begrensede virkninger for omgivelsene, samtidig som tiltakshaver får mulighet for bedre utnyttelse av egen eiendom.

HL støtter forslaget.

### **2.10 Intern vei på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk**

Det foreslås i § 4-1 første ledd ny bokstav e nr. 10 at intern veg på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk som ikke krever vesentlig terrenginngrep, unntas søknadsplikt. Unntaket omfatter også anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på landbrukseiendom. Avstand til nabogrense må være minst 1,0m.

**HL bemerker:** HL mener at forslaget hva gjelder intern veg klargjør regelverket og viderefører det som pr. i dag er gjeldende rett.

Når det gjelder anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner, bemerker HL at ordlyden retter seg mot « landbruksmaskiner til bruk på landbrukseiendom». Unntaket gjelder således også der området er regulert til bolig. HL mener at et eventuelt unntak bør gjelde for landbrukseiendommer, ikke til kjøretøy og maskiner til bruk på disse.

HL støtter forslaget hva gjelder intern vei.



HL støtter ikke forslaget om anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner.

### **2.12 Gjerder og anlegg i reindrift.**

**HL bemerker:** HL ikke inngir merknader til dette forslaget.

### **2.13: Nabovarsling**

#### 2.13.1 Formkrav til nabovarsel:

Departementet foreslår at byggesaksforskriften § 5-2 endres, slik at det i andre ledd går klart fram at nabovarsling kan gjøres ved e-post, og at e-post fra nabo om at varsel er mottatt vil være tilstrekkelig som kvittering for bruk i byggesøknad.

Videre foreslås det at der tiltaket er avhengig av dispensasjon, skal det opplyses om hvilken bestemmelse det er behov for å dispensere fra, samt vedlegges begrunnelsen for søknad om dispensasjon i den grad dispensasjonen berører naboers eller gjenboeres interesser.

**HL bemerker:** HL støtter forslagene.

#### 2.13.2 Varighet av nabovarsel:

Det er i plan- og bygningsloven § 21-3 vedtatt et nytt femte ledd, der det fremgår at det ikke kreves nabovarsling når tiltaket er i samsvar med reguleringsplan som er så detaljert at naboer og gjenboere kunne vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen, og naboer og gjenboere ble varslet i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10 tredje ledd. Unntaket fra nabovarsling i byggesaken gjelder ikke når det er gått mer enn 5 år siden varsel ble gitt i forbindelse med høring av plan.

Det foreslås et nytt fjerde ledd om at beregning av tidsfristen knyttes til tidspunktet for offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10. SAK § 5-2 tredje ledd er foreslått justert i hht. dette.

For tiltak som ikke faller inn under bestemmelsen, er det foreslått å gjelde en frist på 1 år slik som i dag.

**HL bemerker:** I og med at plan- og bygningsloven § 21-3 femte ledd er vedtatt, er det etter Hls vurdering også hensiktsmessig at det gis klare bestemmelser for fristberegningen. HL er enig at fristen bør knyttes til offentlig ettersyn.

HL er videre enig i at fristen for varighet av nabovarsler i saker som ikke faller inn under plan- og bygningsloven § 21-3 femte ledd skal være uforandret.

HL støtter forslagene.



## 2.14 Tidsfrister

### 2.14.1 Igangsettingstillatelse

Det er vedtatt endring i plan- og bygningsloven § 21-7, slik at tidsfristen på tre uker for behandling av igangsettingstillatelse er tatt inn i bestemmelsen. Fristen er også gitt rettsvirkning ved at tiltaket kan igangsettes etter utløpet av de tre ukene. Departementet forslår derfor at forskriftens § 7-1 første ledd bokstav b, som regulerer kommunens frist for å behandle igangsettingstillatelser, oppheves.

**HL bemerker:** HL støtter forslaget.

### 2.14.2 Til § 7-1 (Klage)

Departementet foreslår endringer i § 7-1 første ledd bokstav c og d slik at:

- Det innføres en 8 ukers frist for kommunens forberedende klagebehandling i alle byggesaker, dvs. også der tiltaket er avhengig av dispensasjon gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.
- Klagesak i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, skal avgjøres av klageinstansen innen 12 uker.

**HL bemerker:** Innføring av tidsfrister for klagesaksbehandlingen også der søknaden omfatter dispensasjon, medfører større grad av forutberegnelighet for tiltakshaverne og presumptivt raskere saksbehandling enn i dag.

HL støtter forslagene.

### 2.14.3 Til § 7-1 andre ledd (Frister ved oppdeling av søknad)

Det foreslås i § 7-1 andre ledd at:

- Dersom søknaden deles opp, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 femte ledd, gjelder 12-ukersfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd bare for søknad om rammetillatelse og søknad om endring av rammetillatelse.

**HL bemerker:** HL støtter forslaget.



#### 2.14.4 Til § 7-2 (Beregning av tidsfrister for søknader om dispensasjon)

Det foreslås at:

- Beregningsreglene for tidsfrister i SAK § 7-2 skal gjelde også byggesaker som inneholder søknad om dispensasjon, slik at fristene forlenges med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger. Dette fanges opp av dagens ordlyd i § 7-2 første ledd, slik at departementet anser at forskriftsendring ikke er nødvendig.

**HL bemerker:** HL støtter forslaget.

#### 2.14.5 Til § 7-3 (Kommunens og klageinstansens adgang til ensidig fristforlengelse)

Det foreslås at:

- Det presiseres i SAK § 7-3 at adgangen til ensidig fristforlengelse også gjelder byggesaker som inneholder søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 21-7 fjerde ledd.

**HL bemerker:** HL støtter forslaget.

#### 2.14.5 Til ny § 7-4 (Tidsfrister ved søknad om dispensasjon utenfor byggesak)

Det er vedtatt i plan- og bygningsloven § 21-7 at byggesaker som krever dispensasjon fra plan skal behandles av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos statlige og regionale myndigheter, jf. plan- og bygningsloven § 19-1. Departementet mener at det er naturlig at samme frist vil gjelde der det kun søkes dispensasjon, og at dette forskriftsfestet i ny § 7-4.

Også kommunens adgang til selv å forlenge fristen der de trenger mer tid foreslås innført i dispensasjonssaker utenfor byggesak, og det foreslås at klageinstansen i særlige tilfelle skal kunne forlenge fristene i disse sakene.

**HL bemerker:** Bestemmelsen sikrer at det blir indre sammenheng i regelverket, samtidig er det foreslått snevre rammer for når adgangen kan benyttes.

HL støtter forslaget.

#### 2.14.6 Til ny § 7-5 (Tidsfrist for statlige og regionale myndigheters saksbehandling)

Etter plan- og bygningsloven § 19-1 tredje punktum skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, gis mulighet til å uttale seg før det eventuelt gis dispensasjon fra plan, plankrav eller forbudet mot bygging i





100-metersbeltet langs sjøen i plan- og bygningsloven § 1-8. Det følger som nevnt av plan- og bygningsloven § 21-7 fjerde ledd og forslag til § 7-4 i byggesaksforskriften om å innføre en tidsfrist på 12 uker for kommunens behandling der det kun søkes om dispensasjon, at kommunens saksbehandlingsfrist ikke løper i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos statlige og regionale myndigheter. Departementet foreslår derfor i ny forskrift § 7-5 at:

- Det skal gjelde en 4-ukers frist fra oversendelse til statlige og regionale myndigheter til uttalelse må gis. 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.
- Kommunen skal etter begrunnet anmodning i særlige tilfelle kunne forlenge fristen for den aktuelle myndighet.

Departementet foreslår også at:

- Ved fristoversittelse skal konsekvensen være at uttaleretten som hovedregel bortfaller, dersom fristen ikke forlenges av kommunen etter foreslåtte § 7-5 siste punktum.
- Manglende uttalelse fra myndighetsorganet vil i noen tilfelle kunne føre til at saken blir for dårlig opplyst, og i disse tilfellene mener departementet at kommunen bør forlenge fristen på eget initiativ.

**HL bemerkter:** HL mener det er positivt at det innføres tidsfrister for regionale og statlige myndigheter i disse sakene. Dersom forslaget blir vedtatt vil det medføre en forbedring i forutsigbarheten tiltakshaver, og det må antas at saksbehandlingstiden hos de aktuelle myndigheter vil gå ned.

HL støtter forslaget.

#### 2.14.7 Til § 7-6 (Bortfall av gebyr ved fristoverskridelse)

Departementet foreslår en endring i byggesaksforskriften § 7-4 (ny § 7-6), slik at:

- Bortfall av gebyr ved fristoverskridelse også skal gjelde for søknader med dispensasjon fra plan og planbestemmelser.
- Bestemmelsen gjelder ikke dersom det er avtalt særskilte frister eller kommunen har forlenget fristen etter § 7-3. I slike tilfeller inntreir virkninger av fristoverskridelse fra det tidspunkt den avtalte eller forlengede frist overskrides.

**HL bemerkter:** Forslaget er til gunst for tiltakshaverne, og vil gi kommunene et økonomisk incitament til å overholde fristene.



HL støtter forslaget.

### **2.15 Ferdigattest for eksisterende bygg**

Departementet foreslår at forskriftenes § 8-1 får et nytt sjette ledd. Endringsforslaget er relativt omfattende, og refereres ikke her.

**HL bemerker:** Det er pr. i dag uklart hvordan kommunene skal behandle søknad om ferdigattest i eldre byggesaker, og det har vist seg at det er store variasjoner og ulik praksis kommunene imellom. Det har også vært uklart hvilket regelverk som skal anvendes ved etterfølgende godkjenning. Forskriftsforslaget gir bestemmelser om hvordan en stor andel av disse sakene skal løses (der det er gitt midlertidig brukstillatelse), og hvilket regelverk som kommer til anvendelse.

HL støtter forslaget.