



Kommunal- og Moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo

Oslo 2014-10-27

## **FORSLAG TIL FORENKLINGER I BYGGESAKSFORSKRIFTEN HØRINGSUTTALELSE FRA KONTAKTUTVALGET FOR VELFORENINGER I OSLO**

Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo er en partipolitisk nøytral paraplyorganisasjon for ca. 100 velforeninger i Oslo.

Utvalget er et bindeledd mellom velforeningene i spørsmål om saker av prinsipiell betydning og generell karakter.

Utvalget vil med denne uttalelsen fremsette noen synspunkter på det fremlagte forslaget til forenklinger i byggesaksforskriften som vi mener vil ha betydning for naboer og velforeninger.

Generelt er vi i utgangspunktet tilhengere av forenklinger der den enkelte tiltakshaver selv også tar ansvar for avklaring av om et byggetiltak er i samsvar med regelverket. Mange av de foreslåtte endringene bidrar til dette og vil gjøre det lettere både for myndigheter, utbyggere, naboer og velforeninger til å bidra til gode nærmiljø.

Vi er imidlertid betenkte hvis forenklingene bare tilgodeser noen av disse på bekostning av de andres interesser og vil fremsette synspunkter på et par områder.

### **Byggesaksforskriften § 4.1, Tiltak som ikke krever søknad**

Vi mener at det nye unntaket fra søknadsplikt for frittliggende bygninger på opp til 50m<sup>2</sup> som ikke skal brukes til varig opphold eller beboelse, er alt for drastisk.

Unntaket vil medføre at naboer kan få et bygg av denne størrelse med opp til 4 meters høyde og bare 1 meter fra gjerdet, uten å bli varslet på forhånd. Vi finner at dette kan være betenkelige sett fra naboers side. Med en slik bestemmelse, vil eventuelle konflikter i slike situasjoner bli avdekket på et meget sent tidspunkt. De henvises da til å løses privatrettslig, for eksempel ved gjennom de ordinære domstoler. En tiltakshaver må kunne planlegge mindre bygninger (f.eks. garasjer) slik at det både tjener hans eget behov, men det må også tas hensyn til naboers interesser både med hensyn til plassering og utnyttelsesgrad.

Vi mener derfor at hensynet til godt naboskap tilsier at slike bygninger blir varslet på normal måte. Dersom krav om nabovarsling av bygninger opp 50 m<sup>2</sup> fjernes, vil dette kunne føre til konflikter som vil kunne bli kostbare for alle parter om de må behandles av det ordinære rettsvesen.

*Vi anbefaler derfor at den nye bokstav b i § 4-1 sløyfes i sin helhet*

### **Byggesaksforskriften § 5-2: Nabovarsling.**

Det er vår erfaring at kvaliteten på nabovarsler er høyst variabel og i mange tilfeller gir disse ikke et riktig bilde av hvilket omfang byggesaken i realiteten har.

Det er i alles interesser at nabovarselet gir en tydelig beskrivelse av byggesaken og at naboer og gjenboere får en klar beskrivelse som gjør at de kan sette seg inn i det som forestår.

Vi foreslår derfor en tydeliggjøring idet annen setning i annet avsnitt i forslaget (Målsatt...) endres til:

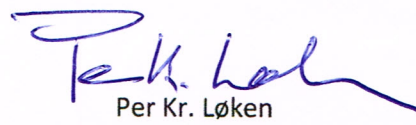
*Varslet skal inneholde punktene a til og med m, samt punkt p i § 5-4.*

Et slikt nabovarsel vil ikke innebære vesentlig mere arbeid for utbygger idet alle opplysninger vil være tilgjengelige på det tidspunkt nabovarselet sendes.

Vennlig hilsen

Kontaktutvalget for Velforeninger i Oslo

  
Ragnar Torgersen  
Styremedlem

  
Per Kr. Løken  
Styremedlem