

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

27. oktober 2014

Vår ref. 414491/v3

Deres ref. 14/4555-5

Høring - endringer i byggesaksforskriften

NITO er Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer med mer enn 77.000 medlemmer. Våre medlemmer forholder seg til lover og forskrifter som forvalter, utbygger og rådgiver. NITO støtter målet om at det skal bli enklere og billigere å bygge boliger. Samtidig må forenklingene ikke gå ut over de hensyn som lovverket er ment å ivareta. Innledningsvis vil vi derfor gjenta vårt innspill under høringen på Stortinget 22. mai i år da byggesaksdelen av plan- og bygningsloven ble behandlet.

Vi tolket forslaget om endringer i byggesaksdelen av loven som en stor forenkling for utbygger, men at endringene kan påføre naboer ulemper. Samtidig vil ikke endringene i byggesaksdelen medføre vesentlig mindre saksbehandling for kommunene. Det er blant annet på grunn av økt kontroll av ferdige prosjekter og henvendelser fra naboer og tiltakshavere. NITO frykter at man med forenklingene går fra å finne gode tekniske løsninger og i retning av mer juridisk baserte konflikter.

I det følgende vil NITO kommentere innholdet i byggesaksforskriften. Vi støtter intensjonen om raskere saksbehandling og god forutsigbarhet for involverte parter, og ønsker å gi innspill som bidrar til forsvarlig kvalitet.

Stort ansvar og frihet for tiltakshaver

Tiltakshaver får større frihet til å gjøre tiltak på egen eiendom ved at mindre bygg og tilbygg blir fritatt fra søknadsplikt, som beskrevet i forskriftens § 4-1. Tiltakshaver har ansvar for at tiltaket er i henhold til lov og regelverk. For at endringen skal fungere etter hensikten, må tiltakshaver ha eller skaffe seg nødvendig faglig kunnskap om regelverket. Hvis ikke kan byggingen utføres i strid med blant annet plangrunnlaget.

Konsekvensene kan bli store dersom et bygg på inntil 50 kvadratmeter og 4 meters høyde ikke oppføres i henhold til god byggeskikk. Et eksempel kan være vindskader på byggverket. Uten søknadsplikt står tiltakshaver friere til å kunne benytte ufaglært arbeidskraft. NITO frykter dessuten at det blir enklere for den «grå» eller «svarte» delen av byggebransjen å få oppdrag, noe som strider sterkt med samfunnets interesser. Vi vil også nevne at konfliktnivået kan øke i forbindelse med skader eller eierskifter dersom ufaglært eller ikke dokumentert arbeid er utført.

Forslag om kvalitetssikring gjennom tredjepart

NITO mener det er behov for å kvalitetssikre at byggverkene ikke er i strid med regelverket. Vi foreslår en løsning med krav om uavhengig tredjepartskontroll for byggverk over 15 kvadratmeter og mønehøyde over 3 meter.

Tredjepartskontroll kan fungere som en kvalitetssikring for tiltakshaver, myndighetene og naboer. Denne kontrollen kan avtales direkte mellom tiltakshaver og kontrollør og innbefatte kontroll før oppstart, ved avslutning, eller en mer omfattende veiledning i forbindelse med tiltaket. En slik ordning vil etter NITOs oppfatning også kunne bidra til å redusere de uheldige konsekvensene nevnt ovenfor.

Hensyn til ledninger i grunnen

Når mindre bygg fritas for meldeplikt, øker faren for at bygg kan bli plassert over eller for nært ledningsnett og kabler i grunnen. Dette kan medføre store utfordringer for ledningseier i forbindelse med vedlikehold og reparasjoner og bli svært kostbart for tiltakshaver. NITO er derfor positiv til det nye kriteriet i § 4-1 b om at bygninger som får søknadsfritak ikke må plasseres over ledninger i grunnen.

NITO mener imidlertid det er behov for en ytterligere presisering i forskriften for å redusere risikoen for at det bygges over eller for nær ledninger. Et innspill til ordlyd er: «Bygning må ikke plasseres over eller i nærheten av ledningsanlegg i grunnen som kan forhindre eller vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold og reparasjon av ledningsanlegget.»

Det stilles krav om at tiltakshaver skal sende geodata på et ferdigstilt tiltak til kommunen. Dette kravet kan bli vanskelig å praktisere og følge opp. NITO stiller spørsmål ved om det kan være aktuelt å benytte sanksjoner hvis slike data ikke blir innrapportert.


Tidsfrister

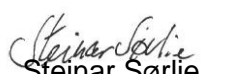
Forskriftens § 7 omhandler tidsfrister. Generelt gir tidsfrister for saksbehandling god forutsigbarhet for alle involverte parter. NITO er positiv til at tidsfristen for igangsettingstillatelse fjernes. Det gjør det mindre sårbart for eksempel ved fravær i små fagmiljøer i kommunene. Forslaget til utvidet frist for behandling av klagesaker i § 7-1 d støttes også. Klagesaker på administrative vedtak skal til politisk behandling og en konsekvens av nåværende tidsfrister er hyppige politiske møter.

Overtredelsesgebyr

NITO har i tidligere innspill vært opptatt av at konsekvensene av å gå utenfor lovverket må være strenge og tydelige. Overtredelsesgebyr for forhold i strid med plan omtales i forskriftens § 16-1 g. NITO anbefaler det første forslaget til ordlyd, beskrevet i alternativet «enten».

Med vennlig hilsen


Trond Markussen
president


Steinar Sørli
generalsekretær