



Det kongelige kommunal- og  
regionaldepartement  
Postboks 8112 Dep  
0032 OSLO

Vår ref: 14/01891-2  
Deres ref:  
Dato: 01.10.2014

## **HØRINGSSVAR - FORSLAG TIL FORENKLINGER I BYGGESAKSFORSKRIFTEN OG OPPHEVING AV KRAV OM LOKAL GODKJENNING AV FORETAK**

Det vises til høringsnotat av 3.juli 2014 - S.nr 14/4555.  
Nittedal kommune takker for oversendelse, høringsnotatet er behandlet i  
kommunens Formannskap den 13.10.2014 med følgende høringsvar;

Nittedal kommune er positive til et forslag med hovedformål om å bidra til mindre  
byråkrati og bedre forutsigbarhet i byggesaker, og støtter forslaget som  
departementet her har lagt frem.

Nittedal kommune velger i tillegg å kommentere enkelte av punktene i  
høringsnotatet.

### **2 Forslag til endringer - forenkling.**

#### **2.1 Tiltakshaver er ansvarlig ved unntak fra søknadsplikt.**

Forslaget legger opp til at tiltakshaver skal ha kjennskap til gjeldende planer for  
området, blant annet formål og utnyttelsesgrad, samt forhold til vann- og  
avløpsledninger og til jernbanelinje. Tiltakshaver vil videre være ansvarlig for at  
tiltaket er i samsvar med materielle regler i pbl og annet regelverk for øvrig. Der et  
tiltak er i strid med plan, må det søkes dispensasjon.

Det anses at en god del av sakene der søknadsplikt er unntatt, vil være i strid med  
plan, eksempelvis plankrav i LNF. Videre vil tiltakene ofte komme i konflikt med  
grad av utnytting. Sakene vil på bakgrunn av dette, ofte kreve  
dispensasjonsbehandling.

Kommunen vil først få kjennskap til tiltaket når tiltakshaver *underretter* kommunen i forbindelse med matrikkelføring. Nittedal kommune anbefaler at det utarbeides klare retningslinjer for hva som ligger i ordet "*underretning*" i § 4-1 tredje ledd i veiledning til forskriften. Veiledningen bør være tydelig nok til at det ikke blir rom for forskjellig praksis og-/eller tolkninger for hva som kreves mellom kommunene. Dette har også en sammenheng med fastsettelse av gebyrer.

Nittedal kommune mener en sentral veiledning utarbeidet av Direktorat for byggkvalitet (Dibk) må være så tydelig at det minsker risikoen for forskjellsbehandling fra kommune til kommune. Det legges også til grunn at minste krav til dokumentasjon til underretting etter at mindre tiltak er ferdigstilt, må være nok til matrikkelregistrering og at det inneholder nok opplysninger om plassering i terreng/høyde/avstand slik at det muliggjør tilsyn og kontroll.

## **2.2 Frittliggende bygning inntil 15m<sup>2</sup>**

Nittedal kommune anser det som fornuftig med en reduksjon av avstandskrav til nabogrense fra 4 til 1 meter for små bygg som ikke skal brukes til beboelse, og støtter med dette forslaget.

## **2.3 Garasje/uthus**

Forslaget legger til grunn at garasje/uthus som omfattes av regelen ikke skal brukes til varig opphold eller beboelse, noe Nittedal kommune anser som en viktig avklaring.

Foreslått arealgrense på 50m<sup>2</sup> er en viktig begrensning for harmonisering med teknisk forskrift i forhold til brannsikkerhet.

Forslaget legger videre opp til at eventuelle konflikter mellom naboer må løses privatrettslig gjennom naboloven. Dette vil kunne lette en del av kommunens tidligere oppgaver.

Det vil ved forslaget kunne komme bygg hvor møne og gesims isolert sett vil være høyere enn 4 meter og 3 meter der høyden skal måles etter gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det legges til grunn fra høringsnotatet at kommunen gjennom planbestemmelser kan fastsette materielle krav eller begrensninger som innebærer at det ikke fritt kan settes opp garasjer og uthus med de størrelser samt plassering som unntaket fra søknadsplikten legger opp til. Dette er en viktig presisering, men usikkert i hvilken grad kommunene vil kunne benytte seg av dette, da dette i seg selv vil være en begrensning i forhold til hvordan loven nå er lagt opp.

## **2.4 Mindre tilbygg**

Nittedal kommune anser forslaget om unntatt søknadsplikt for mindre tilbygg inntil 15 m<sup>2</sup> som fornuftig. Det gir større handlingsrom for å bygge bl.a. veranda, balkong, overbygget inngangspartier

## **2.5 Reparasjon av bygningstekniske innstallasjoner**

Nittedal kommune anser det som fornuftig å unnta dette for søknadsbehandling. Det er imidlertid viktig at bestemmelsen ikke legger opp til tolkningstvil for hva som eksempelvis er enkle innstallasjoner og hva som ligger under mer komplekse innstallasjoner. Det bør fremgå tydelig av veiledning til forskriften.

## **2.6 Levegg**

Det legges opp til at det kan føres opp levegg med høyde inntil 1,8 m og lengde 5,0 m inntil nabogrense.

Nittedal kommune anser at det her vil komme tilfeller hvor det oppføres *flere* levegger med lengde 5,0 m inntil nabogrense, med kun litt opprom mellom hver. Dette vil kunne oppleves voldsomt av nabo, spesielt med tanke på tillatt høyde med 1,8 meter. Nittedal kommune foreslår at departementet foretar en vurdering av foreslått høyde 1,8m samt og, eventuelt veiledning for hvor stor mellomrom det skal være mellom levegger etter hverandre eller å begrense antall av slike levegg til én. Alternativt at søknadsplikt trer inn der det ønskes flere levegger etter hverandre.

## **2.7 Antenner**

Nittedal kommune anser forenklingen positiv i forhold til tidligere til dels detaljerte regler som kom lite til anvendelse

## **2.11 Endringer av byggesaksforskriften § 4-1 - oppsummering og konsekvenser**

Nittedal kommune er positiv til et forslag med hovedformål om å bidra til mindre byråkrati og bedre forutsigbarhet i byggesaker.

Nittedal kommune anser at endringene gir større fleksibilitet samt handlingsrom for de som ønsker å utføre tiltak på egen eiendom. Kommunen vil også få redusert saksmengde på "små" saker.

Det legges opp til at det blir enklere og billigere for tiltakshaver å bygge mindre tiltak som eks. garasje. Det antas imidlertid at kommunens nye rolle i slike saker fører til kostnadsøkning for kommunen. Kommunens ansvar i slike saker vil gå fra ren byggesaksbehandling til veiledningsrolle knyttet til gjeldende arealplan, lov og forskriftstolkning, tilsyn pga «naboanmeldelse», tilsyn med foretak etter innsendt erklæring om ansvarsrett osv. Kommunene vil sannsynlig måtte øke sin beredskap for veiledning, dette med bakgrunn i at det må forventes økt pågang av publikum som ønsker informasjon for å «sikre seg» at det de ønsker oppføre blir riktig. Der kostnader reduseres for utbygger i forbindelse med færre søknadspliktige tiltak, blir det tilsvarende mindre for kommunen å få inn av gebyr.

Kommunen vil med forslaget måtte ha økt fokus på tilsyn. Der tilsynet er rettet mot prosjektering av tiltaket som bygningskontroll, ser man at tilsynet i mange tilfeller bør føres av fagkompetent personell. Det vil også bli nødvendig å føre tilsyn i forbindelse med at tiltakshaver underretter kommunen om tiltaket etter at dette er oppført for registrering i kartverk samt matrikkel. Her må kommunen, påse at tiltaket er i tråd med plan, lov og forskrift.

Nittedal kommune er videre spent på utvikling i forhold til gjennomføring av tilsyn der tiltaket allerede er oppført. Det kan være både tid- og ressurskrevende å følge opp saker, spesielt for små kommuner som Nittedal, dersom tiltaket viser seg ikke å være oppført i tråd med gjeldende regelverk. Samtidig er det vanskelig å reversere et ulovlig tiltak. Eksempel i saker der det i ettertid kan vise seg at garasje er oppført over VA-ledning. Der det blir oppført bygning over kritisk infrastruktur, kan dette medføre alvorlige konsekvenser, samfunnsøkonomisk og samfunnssikkerhetsmessig. Det fremstår som noe uavklart hvilke ansvarsforhold som vil gjelde samt hvem som betaler dersom eller når det går galt.

## **2.13 Nabovarsel**

Det anses positivt at endringen legger opp til bruk av elektronisk nabovarsel pr epost.

Det legges opp til at nabo tvister må løses privatrettslig, men det antas at kommunene vil motta henvendelser med spørsmål fra naboer vedrørende tiltak på naboeiendom, som i mange tilfeller vil føre til bruk av ressurser fra kommunenes hold for å avklare hvorvidt tiltakene er i tråd med lov, forskrift og plan.

Nittedal kommune finner fjerde ledd vedrørende fritak for nabovarsling for tiltak i tråd med reguleringsplan noe uklart, og oppfordrer til veiledning for denne bestemmelsen.

## **2.14 Tidsfrister**

Nittedal kommune er positiv til et forslag med saksbehandlingstid også på saker med dispensasjon fra plan. Tidligere der man ikke hadde saksbehandlingstid, kunne slike saker ta lang tid, og derav gi dårlig forutsigbarhet for utbygger. Med lovfestet saksbehandlingstid, vil kommunen måtte behandle innen for de rammer som er satt for ikke å tape gebyr. Viktig presisering fra forslaget er imidlertid adgang til ensidig fristforlengelse ved eksempelvis uttalelse hos statlige og regionale myndigheter.

## **2.15 Ferdigattest for eksisterende bygg**

Nittedal kommune finner forslaget positivt. Det er mange eldre boliger, også i Nittedal kommune, som mangler ferdigattest. Det er positivt at det nå ryddes i regelverk på en slik måte at det blir satt en grense for når det skal kunne gis ferdigattest og ikke.

## **3 Forslag til endringer - godkjenningsordningen.**

### **3.1 Opphør av lokal godkjenning og videreføring av sentral godkjenning**

Forslaget legger opp til at kommunen ikke lenger skal godkjenne lokal ansvarsrett, men at det nå skal sendes inn erklæring om ansvarsrett før arbeidene starter. Slik departementet har foreslått, vil kommunen ikke få oversikt over hvilke foretak som er med på et prosjekt før de sender inn erklæringer og starter byggearbeidene. Nittedal kommune ønsker en avklaring på dette punktet. Det er behov for en oversikt samt kartlegging av ansvar for å kunne føre tilsyn på en tilfredsstillende måte. Vi mener at erklæringer må sendes inn sammen med søknad, og at kommunen får informasjon ved endring av ansvar.

## **4 Andre endringer**

### **4.1 forslag til endringer i byggesaksforskriften § 16-1 om overtredelsesgebyr for forhold i strid med plan**

Departementet har fremmet to alternative forslag til ny bestemmelse i § 16-1 slik at kommunene får hjemmel for å ilegge overtredelsesgebyr for tiltak og virksomhet som ikke faller inn under pbl § 20-1 og som kun er i strid med rettsregler i kommuneplan eller reguleringsplan. Forslaget slik det er lagt frem, vil for Nittedal

kommunes vedkommende være mest anvendelig ved det første alternativ, som er mer generelt enn det andre alternativet som omhandler skade på trær.

Kommunen har sett behov for at overtredelsesgebyr kan ilegges ikke-søknadspliktige forhold som reguleres av arealplan og bestemmelser i reguleringsplan, eks støy, forurensning og skade, o.l.

Skade er ofte allerede skjedd, og overtredelsesgebyr vil være den eneste sanksjon med praktisk nytte i slike saker.

Med vennlig hilsen

Anne-Birgitte Sveri  
Rådmann

Anne Borgedahl  
juridisk rådgiver

Ekspedert uten underskrift