

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
[postmottak@kmd.dep.no](mailto:postmottak@kmd.dep.no)

**OBOS  
Hovedkontor**

Besøksadresse  
Hammersborg torg 1

Postadresse  
Postboks 6666  
St. Olavs plass  
0129 Oslo

Telefon 02333

Foretaksregisteret  
NO 937 052 766 MVA

Oslo, 27. oktober 2014

Deres ref:

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

### Generelt

Det er svært positivt at departementet kommer med endringsforslag for å effektivisere byggesaksprosessene samt å fremheve byggesaksdelen av plan- og bygningsloven som en "ja-lov" (rettighetslov), der grunntanken er at tiltakshavere skal ha rett til å gjennomføre tiltak som ikke er i strid med lov, forskrift eller plan. Det er positivt at flere av forslagene vrir ressursbruken i kommunene bort fra saksbehandling og i økt grad over på tilsyn.

Vi er særlig fornøyd med departementets innføring av tidsfrister i søknader om dispensasjon fra plan og byggesaker. Det er også en klar forbedring av regelverket at det innføres tidsfrist for statlig og regional saksbehandling.

Det er viktig å forenkle og tydeliggjøre lovverket mest mulig. Men samtidig er det ikke bare regelverket som er viktig for å skape mer effektive, forenklede og mer smidige prosesser. Det krever også vilje og kompetanse hos tiltakshaver, de ansvarlige foretakene, sektormyndighetene, kommunen og fylkesmann. Hvis takten i boligbyggingen skal øke, så må det bl.a. være en vilje til å prioritere boligbygging framover andre viktige hensyn.

### Oppsummering av våre hovedsynspunkter:

#### Hvilke forslag er de viktigste sett fra vårt ståsted?

- Innføring av tidsfrister for behandling av dispensasjoner
- Innføring av tidsfrist for behandling av byggesaker i statlig og regional regi

#### Hva savner vi?

- Klarere regler for når tidsfristene begynner å løpe
- En mer restriktiv adgang for kommune til stadig å etterlyse supplerende opplysninger i byggesaker og til at de ensidig kan forlenge tidsfrister

## Kommentarer til forenklingsforslagene

2.1 -2.10 Unntak fra søknadsplikt for diverse enkle tiltak som garasjer, uthus og tilbygg, mindre tiltak i eksisterende bygninger (installasjoner, reparasjoner), samt mindre tiltak utendørs (antenner, levegger, fylling og planering av terreng m.m.).

OBOS er positiv til å unnta tiltakene nevnt i 2.1-2.10 fra søknadsplikt. Vi mener det vil kunne frigjøre kapasitet i kommunene til å behandle mer komplekse saker. Som medlemsorganisasjon er dessuten OBOS opptatt av at hverdagen for folk flest, borettslag m.v. som ikke er profesjonelle, skal være enklest mulig.

### 2.13 Nabovarsel

Det er positivt at det åpnes for at nabovarsling kan gjøres ved e-post og at e-post fra nabo vil være tilstrekkelig som kvittering for bruk i byggesøknad.

OBOS er positiv til å justere bestemmelsen byggesaksforskriften §5-2 "Varsel til naboer og gjenboere". Vi er enig med departementet i at det ikke er nødvendig å varsle når tiltaket er i samsvar med en reguleringsplan som er så detaljert at naboer og gjenboere kan vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen, og når nødvendig varsling i den forbindelse er foretatt, jf. pbl §12-10 tredje ledd. Vi er også enig i at unntaket fra nabovarsling kan settes til 5 år i disse tilfellene.

Dersom reguleringsplanen ikke er lagt ut til offentlig ettersyn (ikke gitt varsel i pbl §12-10) og tiltaket dermed ikke er kunngjort slik som i tilfellet nevnt ovenfor, har vi forståelse for at fristen for nabovarsling må settes kortere. Departementet foreslår at det må sendes nytt nabovarsel til alle naboer og gjenboere dersom søknad sendes senere enn ett år etter utsending av nabovarsel. Vi er positiv til forslaget.

### 2.14 Tidsfrister

Det er svært positivt at det er vedtatt en tidsfrist i plan- og bygningsloven for behandling av søknader om dispensasjon enten fra arealplaner eller byggesaksregler, og at tidsfristen settes lik den som gjelder for kommunenes behandling av søknadspliktige byggesaker (12 uker). Vi mener dette forenkler loven, bidrar til mer forutsigbare rammer for både kommunen og utbyggere og gir raskere fremdrift i et byggetiltak. Ofte opplever man i dag at kommunen bruker tid og energi på å presse søknader inn i et dispensasjonsregime for å slippe unna tidsfrister på saksbehandlingen. Dette vil man nå unngå med like saksbehandlingsfrister.

#### *§7-1 Tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling*

OBOS er fornøyd med at tidsfristen for behandling av igangsettingstillatelse er tatt inn i plan og bygningsloven §21-7, og gitt rettsvirkning ved at tiltaket kan igangsettes dersom kommunen oversitter fristen på 3 uker.

Vi er derimot usikker på om bestemmelsen bør utelates fra forskriften, slik departementet foreslår. Vi leser en nyanseforskjell i formuleringen i plan- og bygningsloven og i dagens forskrift. I pbl §21-7 står det i denne sammenheng (sitat): *"Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt"*. I dagens forskrift som foreslås strøket sies (sitat): *"Søknad om igangsettingstillatelse skal behandles av kommunen innen 3 uker"*.

Vi mener at formuleringen i plan- og bygningsloven åpner for at kommunen kan la være å behandle saken og i stedet komme i ettertid å si at tiltaket ikke tilfredsstillende regelverket, noe som øker usikkerheten for tiltakshaver. Dagens forskrift er mye tydeligere på at kommunen skal ha behandlet søknaden. Dermed gis ikke kommunen like stor anledning til å påberope feil i ettertid. Vi mener at formuleringen i dagens forskrift gir et sterkere insentiv til rask saksbehandling i kommunene samtidig som den i større grad eliminerer usikkerhet hos tiltakshaver.

### **§7-2 Beregning av tidsfrist for søknader om dispensasjon**

Det er positivt at beregningsreglene for tidsfrister også skal gjelde byggesaker som inneholder søknad om dispensasjon. Men både i behandlingen av dispensasjoner, søknadspåklagte tiltak og klagesaker, er det viktig at det klargjøres når beregningen av tidsfristen skal starte. Vi erfarer at dette ikke er klart nok definert i dag og heller ikke i høringsforlaget.

Dersom innføring av tidsfrist skal ha en reell effekt på å korte ned saksbehandlingstiden i kommunene, så må kommunenes handlingsrom til å "hale ut" tidsfrister, f. eks. ved gjentatte ganger å kreve supplering av opplysninger, begrenses. Vi ønsker derfor at kommunen må ha krav på seg til raskt å avklare hvilke dokumenter som er nødvendig for å anse saken som komplett. Det er i dag ganske klart definert hva som skal leveres av dokumentasjon for at f. eks. en rammesøknad skal anses som komplett. Selv om tiltakshaver leverer en søknad i tråd med dette, så erfarer vi likevel at kommunene vil ha supplert saken med stadig nye opplysninger. Det oppfattes som at kommunene ønsker å kjøpe seg mer saksbehandlingstid. Vi mener derfor at kommunen bør ha en frist på f. eks. maksimalt 2 uker til å rapportere tilbake til tiltakshaver om hva som mangler av opplysninger for at saken skal bli komplett. Tidsfristen på 12 uker bør løpe fra disse dokumentene er levert.

### **§7-3 Kommunens og klageinstansens adgang til ensidig fristforlengelse**

Vi er skeptisk til denne bestemmelsen.

Det er ryddig at det er samme regler for fristforlengelse for dispensasjoner som for søknadspåklagte tiltak, men vi er skeptisk til å gi kommunene adgang til ensidig fristforlengelse. En slik adgang må i alle fall begrenses til å gjelde spesialtilfeller der det er et saklig begrunnet behov. Forskriften burde kunne være mer eksplisitt på hva slags type tilfeller dette kan være.

Vi tror at jo mer tid myndighetene gir seg selv, jo mer tid vil bli benyttet. Vi mener at der det er uenighet mellom myndigheter om innholdet i en eventuell dispensasjon, bør det i de aller fleste tilfellene være tilstrekkelig med 12 uker til å avklare hvordan uenigheten løses. Vi ønsker derfor en meget restriktiv adgang til å fravike 12-ukersregelen.

#### **§7-4 Tidsfrister ved søknad om dispensasjon utenfor byggesak**

Vi er som nevnt ovenfor, svært tilfreds med at plan- og bygningsloven er vedtatt endret slik at byggesaker som krever dispensasjon fra plan, skal behandles av kommunen innen 12 uker.

Vi er enig med departementet i at det er naturlig å ha samme tidsfrist for søknader om dispensasjon fra plan som for søknadspliktige tiltak (12 uker). Vi ser også at det er naturlig at kommunene har samme adgang til selv å forlenge tidsfrister i dispensasjonssaker som det de har i søknadspliktige saker. Vi mener som nevnt under punkt §7-3, at kommunenes adgang til dette bør være begrenset til særskilte tilfeller.

Tilsvarende gjelder klagesaker. Det er ryddig å operere med samme tidsfrist (12 uker) også for klageinstansens klagebehandling. Vi ønsker imidlertid også en restriktiv adgang for klageinstansen til å forlenge fristen.

Det er uklart i hvilke "særlige tilfeller" klageinstansen kan forlenge fristen med inntil 4 uker av gangen.

#### **§7-5 Tidsfrist for statlige og regionale myndigheters saksbehandling**

Det er positivt at det foreslås en tidsfrist for statlige og regionale myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker. Vi synes departementet viser til gode argumenter for å innføre dette. Vi vil understreke at en slik tidsfrist er nødvendig for å sikre at saksbehandlingsfristen for kommunenes behandling av dispensasjonssøknader blir forutsigbar. Dersom statlige og regionale myndigheter ikke har noe press på seg i form av tidsfrist til å avgi uttalelse/tillatelse/samtykke i den enkelte sak, kan konsekvensen bli lengre saksbehandlingstid hos bygningsmyndighetene enn nødvendig. Det bidrar til å undergrave intensjonen om en mer forutsigbar og tidseffektiv byggesaksbehandling.

En tidsfrist på 4 uker fra oversendelse bør være tilstrekkelig tid for statlige og regionale myndigheter til å avgi uttalelse eller fatte vedtak. Vi mener kommunene må være restriktive i å innvilge forlenget tidsfrist, og begrense dette til særskilte tilfeller hvor det foreligger en godt begrunnet anmodning fra den aktuelle myndigheten.

Vi støtter forslaget om at statlige og regionale myndigheter som en hovedregel, mister uttaleretten dersom de oversitter fristen (når kommunen ikke har gitt fristforlengelse). Vi vil gi honnør til departementet for begrunnelsen (sitat): "*Hensynet til utbyggernes tidskostnader eller bygningsmyndighetenes tidsbruk bør veie tyngre enn berørte myndighetsorganers rett til å avgi sin uttalelse*". Vi er enig i at statlige og regionale myndigheters medvirkningsrett er tilstrekkelig ivarettatt med muligheten til å søke om 4 ukers fristforlengelse.

#### **§7-6 Bortfall av gebyr ved fristoverskridelse**

Vi slutter oss til forslaget om bortfall av gebyr ved fristoverskridelse også skal gjelde i saker med dispensasjon fra plan og planbestemmelser.

## 2.15 Ferdigattest for eksisterende bygg

OBOS ser behovet for å klargjøre hvordan kommunene skal behandle søknad om ferdigattest i eldre byggesaker. I tillegg er vi opptatt av at en opprydning vil bidra til å frigjøre ressurser i kommunene samt gjøre det enklere for eiere/tiltakshavere å få utstedt ferdigattest.

Vi støtter forslaget om at det kan utstedes ferdigattest i tilfellene hvor det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltak basert på søknader om byggetillatelse som ble sendt kommunen etter 1. januar 1998 og før 1. juli 2010, og der enten foretak med ansvarsrett eller tiltakshaver gir erklæring på at gjenstående arbeider er utført i samsvar med byggetillatelsen.

Vi har forståelse for forslaget om at det ikke vil bli utstedt ferdigattest for tiltak der det ble sendt søknad om byggetillatelse før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 1.1.1998.

## Forslag til endringer - godkjenningsordningen

OBOS tar til etterretning at krav om lokal godkjenning for ansvarsrett skal opphøre og erstattes med en ordning om erklæring av ansvar. Det er positivt at kvalifikasjonskrav, ansvarsrett i byggesak og sentral godkjenning videreføres med visse tilpasninger.

OBOS benytter foretak med sentral godkjenning i byggeprosjektene og Block Watne, som vi eier som en del av BWG Homes, har såkalt "Sentral godkjenning av foretak for ansvarsrett".

Med vennlig hilsen

 OBOS

Martin Mæland  
Konsernsjef