

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep.
0032 Oslo

Deres ref.:
Deres ref

Vår ref.:
Vår ref

Prosjekt / Sak:
Prosjekt / Sak

Dato
2014-10-27

Høringsuttalelse – endringer i saksbehandlingsforskriften

Vi viser til høringsbrev av 03.07.2014. Våre uttalelser følger nedenfor.

2.1

Det er mulig at en presisering er nødvendig, men dette er da gjeldende rett?

2.2

Bakgrunnsteksten signaliserer en gjenoppliving av "rom for kortvarig opphold". Det kan være nyttig også i forbindelse med endring fra tilleggsdel til hoveddel: Dersom rom for kortvarig opphold defineres å være tilleggsdel vil innredning av kjellerstue, hjemmekino osv. kunne gjøres uten byggesaksbehandling og uten krav om dagslys osv. Da vil overgangen til rom for varig opphold (som ofte innebærer utleie) fortsatt kunne være søknadspliktig.

2.3

Vi mener det er uheldig å unnta slike bygg fra søknadsplikt. Unntak fra søknadsplikt er ofte ikke en forenkling, men en forvanskning: Tiltakshaver vil være fristet til å anse tiltaket sitt som lovlig og innenfor kriteriene uten egentlig å vite hva kravene er. Da ulovligheten vil bli avdekket først når bygget reiser seg eller står ferdig, flytter vi "kontrollen av lovlighet" fra før pengene er investert til etter bygget står der, fra en relativt kompetent byggesaksbehandler til en (i byggesaker) ofte inkompetent dommer. Dette mener vi ikke er tjenlig hverken for den enkelte eller for samfunnet.

Videre er det uheldig at pbl og Grannelova har ulike avstandskrav: "Dør og likeins vindauga eller annen gjennomsynleg opning i vegg mot granne må ikkje vera nærare granneeigedomen enn 1,25 meter. Har veggopning som nemnt serleg heimel, må grannen ikkje byggja nærare opninga enn 1,25 meter." (§ 4). Dør og vindu nærmere nabogrensa enn 1,25 m bør etter dette anses som en rådighetsmangel, og søknaden burde vært avvist. Dagens praksis er å gi byggetillatelse, og henvise til rettstvist. Dette er hverken samfunnet eller nabo tjent med, i en del tilfeller heller ikke tiltakshaver.

2.4

Vi mener en registreringsordning vil redusere både inkompetent og svart arbeid. Tilbygg innebærer ofte store åpninger i eksisterende konstruksjon, og dette krever kompetanse for å unngå alvorlig brist.

2.5

Vi mener det var et feilgrep å unnta det byggetiltaket som har høyest risiko (stor sjanse for mangelfull kompetanse ganger stort skadepotensiale), nemlig ombygging av våtrom i eksisterende bygninger, fra byggesaksbehandling.

Forøvrig er det ofte uklart om et tiltak er arbeid på et våtrom eller på sanitærinstallasjonene.

Dersom man nå også skal unnta alle typer reparasjoner av bygningstekniske installasjoner fra byggesaksbehandling, er det særdeles viktig å definere "reparasjon". Gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner er et punkt hvor vi ofte ser mangelfulle løsninger, både i nybygg og i eksisterende, og vi er skeptiske til at slike arbeider ikke dekkes av ansvarsrett, men kun av tiltakshavers generelle ansvar for å følge loven.

2.6

OK presisering.

2.7

OK

(Skilt- og reklameinnretninger bør sees på. I dag er det vanlig med seil på 10 m² eller mer ved bygge- og anleggsvirksomhet, eller stillasinndekning med "hel-fasade-reklame". Dette er etter dagens regler søknadspliktig, men søkes ikke om.)

2.8

Vi kan ikke se at det innebærer noen forenkling å endre avstandskravene.

2.9

Vi kan ikke se at det innebærer noen forenkling å endre avstandskravene.

2.10

OK

2.11

Vi vil få bemerke at når tiltakshaver får økt råderett over egen eiendom, får andre tilsvarende mindre innvirkning på tiltakshavers aktivitet. Plan- og bygningslovens hensikt er å ivareta samfunnets interesser, interessene til bruker (når denne er annen enn eier) og framtidig eier, samt legge rammer for en smidig og effektiv saksbehandling. Vi kan ikke se at ulempene ved forslagene oppveies av tiltakshavers økte frihet.

2.12

Dette har vi ingen formening om.

2.13

Dagen ordning, hvor tiltakshaver gis mulighet til å bearbeide tiltaket etter naboers merknader (= har anledning til å bortforklare nabomerknader), fører til at nabovarsel og søknad ikke er sammenfallende. Det er uheldig.

Menigmann har et mye svakere forhold til arealplaner og høringsmuligheter knyttet til dem, enn til nabovarsel. I tillegg er ofte dokumentasjonen mer omfattende og tåkete i en regulerings sak enn i en

byggesak. Forslaget om varighet av nabovarsling svekker etter vårt syn i betydelig grad naboers mulighet til å ivareta sine interesser.

"I den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser" legger til rette for misbruk, særlig når det (som foreslått) er tiltakshaver, og ikke kommunen, som skal vurdere dette.

2.14

Praksis viser at tidsfrister uten rettsvirkning er lite verd. Hvilken rettsvirkning har det når gebyret har blitt null?

Forøvrig er vi skeptiske til innskrenkning av mulighetene for statlige og regionale myndigheter til å uttale seg. Kommunale myndigheters interesse er lokale forhold, de har i noen tilfeller ikke interesse av å påse at overordnede forhold er ivaretatt (f.eks. villreinstammen vs. den lokale hyttebyggernæringen).

2.15

Forslaget synes praktisk, men ferdigattest er et innarbeidet begrep og dokumentet etterspørres ved omsetning. Kan det tilbys et enkelt dokument om at dette byggverket behøver ikke ferdigattest?

3

Vi mener tilliten til foretakene ikke i tilstrekkelig grad følges opp av umiddelbar og kraftfull respons ved regelbrudd. Vi mener et mer effektivt sanksjonsregime må etableres før man øker tilliten til foretakene ytterligere. Vi har ingen tro på at sentral godkjenning skal blomstre opp som et kvalitetsstempel når foretakene i mindre grad får noen gevinst i form av enklere dokumentasjon i den enkelte byggesaken. Vi viser forøvrig til vår utredning til KRD om emnet.

4

Ingen kommentar.

Med vennlig hilsen
for SINTEF Byggforsk

Anders Kirkhus
Seniorrådgiver