



SØNDRE LAND KOMMUNE

Lokalsamfunn
Arealforvaltning

Dato..... 21.10.2014
Vår Ref..... JSL-12274/14
Arkiv..... L40 &13
Saksnr..... 14/1175
Deres Ref.....

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep

0032 OSLO

SVAR - HØRING - FORENKLINGER OG ENDRINGER I FORSKRIFT OM BYGGESAK REF 14/4555

Søndre Land kommune er positiv til reelle endringer som forenkler søknadsprosessen. Et ønske er at søknadsprosessen kan forenkles i den retning at avgjørelser blir avklart i forkant og ikke i ettertid. Saksbehandling og tilsyn i ettertid er langt mere ressurskrevende.

Punkt 2.3 garasjer og uthus.

Garasjer bør være søknadspliktige. Dette begrunnes med at da har kommunene oversikt over plassering i forhold til frisikt, avstand til vei og eventuelle VA-ledninger.

Praktisk byggesaksbehandling viser dessverre at mange ikke er klar over krav til frisikt og avstand ut til vei. Mange ønsker å bygge garasje med porten rett ut i veien, og en liberalisering av garasjebygging vil kanskje føre til mange feilplasserte bygg i forhold til frisikt og mulighet for parkering på egen grunn utenfor garasjen.

Feil plassering fører med seg en særdeles tidkrevende prosess for å rydde opp i ettertid.

Søknad på enkle bygg som garasjer i henhold til plan og bygningsloven § 20-2 er enkle og tar lite tid i saksbehandling.

Punkt 3.1.3 Erklæring om ansvarsrett.

Da kommunene ikke skal vurdere de ansvarlige foretakene, foreslås det derfor at gjennomføringsplanen erstattes med en egenerklæring der tiltakshaver signerer på en forpliktelse om å bruke kompetente foretak i samsvar med byggesaksforskriftens § 11-1. Alt ansvar blir da tillagt tiltakshaver. Tiltakshaver knytter til seg foretak gjennom sivilrettslige kontrakter.

Dagens regler har en bestemmelse om at driftsbygninger inntil 1000m² i landbruket kan føres opp uten bruk av ansvarlige foretak. Der står tiltakshaver ansvarlig. Det er riktignok «bare» dyr som skal oppholde seg i bygningene, men det viser seg at mange driftsbygninger som føres opp er kompliserte bygg. Dagens driftsbygninger av denne størrelse er minst like kompliserte som bygg i samsvar med plan og bygningsloven § 20-1 i tiltaksklasse 1. Dagens praksis med at tiltakshaver har det fulle ansvar for driftsbygninger har ikke avdekket større feilprosent enn ved bygg for personopphold med ansvarlige foretak i tiltaksklasse 1.

Vi bør og ha i tankene at det i dag er funksjoner som «byggeplassleder» og «prosjektleder» som ofte bekles av personer som står utenfor ansvarsrettsystemet i plan og bygningsloven.

Ved en konkretisering av at tiltakshaver har det fulle ansvar vil det ikke bli en oppsmuldring av grensesnitt i ansvarsområder. Det vil bli opp til tiltakshaver å legge til rette for tilsyn og kommunen vil ha en person å forholde seg til. Tiltakshaver får dermed bedre innsikt ved deltakelse i tilsyn sammen med foretakene. Reelle byggesaker for driftsbygninger viser at tiltakshaver engasjerer kompetente personer som styrer byggeprosessen.

Alle foretak som er kontrahert i sivilrettslige kontrakter i dag, er ikke nødvendigvis i samsvar med ansvarsrettsøknader som er innsendt til kommunen.

Ansvarssystemet i byggesøknadsbehandlingen legger beslag på store ressurser som med fordel kunne vært brukt på byggeplasstilsyn. Endring av ansvar skjer veldig ofte så sent i søknadsprosessen at det ikke har en reell hensikt. Endringene blir bare en skrivebordsøvelse som ikke bidrar til bedre bygg. I tillegg brukes det mange underentreprenører uten egen ansvarsrett.

Praktisk byggesaksbehandling viser at mange byggesaker i tiltaksklasse 1 inneholder feil og mangler når det gjelder dagens gjennomføringsplan. Kun erklæring av ansvar med gjennomføringsplan vil sannsynligvis videreføre dagens mangelfulle praksis og vil ikke bidra til bedre bygg, eller oppklare ansvarsforhold.

Nøkkelen til bedre bygg tror vi er å sette bygget i fokus med hyppigere byggeplasstilsyn i tidlig fase.

Punkt 3.4.15 Forslag til endringer i § 11-1. Kvalifikasjonskrav

Forskriftsteksten i andre ledd, siste setning er foreslått til: *Praksis kan dokumenteres ved referanseprosjekter eller på annen måte.*

Som et ledd i kvalitetssikringen for at lovgivers ønske om troverdighet i samsvar med både Ot.prp.45 (2007-2008) og proposisjon nr 99L (2013-2014) skal oppfylles, foreslås teksten endret til: *Praksis skal dokumenteres ved referanseprosjekter eller på annen måte.*

Endringsforslag er merket med rødt.

Punkt 3.4.16 Merknader til bestemmelsen.

I Ot.prp nr 45 (2007-2008) står det i punkt 10 at sentral godkjenning skal være en troverdig ordning. Det står videre at datidens praksis med dokumentasjon i saksbehandling må innskjerpes for at sentral godkjenning skal være troverdig.

I proposisjon nr 99L (2013-2014) står det følgende: *Det er viktig at sentral godkjenning har en høy grad av troverdighet, slik at det er tillit til at sentralt godkjente foretak faktisk har de kvalifikasjonene de er godkjent for.*

I gjeldende byggesaksforskrift § 11-1 står det følgende: *I søknad om sentral og lokal godkjenning for ansvarsrett skal foretaket dokumentere at det har samlede kvalifikasjoner som er tilpasset det omsøkte godkjenningsområdet slik det fremgår av organisasjonsplanen etter § 10-1 første ledd bokstav a, jf. § 1-2 første ledd bokstav e, sitat slutt.*

I forslag til ny byggesaksforskrift står det følgende: *I søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett skal foretaket dokumentere at det har kvalifikasjoner som er tilpasset det omsøkte godkjenningsområdet*, sitat slutt.

Dersom vi ser på dagens saksbehandling for sentral godkjenning står det følgende å lese på Direktoratet for byggkvalitet sin veiledning til byggesaksforskriften **§ 11-3 Opplysninger som skal fremlegges ved søknad om godkjenning for ansvarsrett: Foretakets kvalifikasjoner i form av vitnemål, attester, CV eller lignende skal ikke vedlegges, men være tilgjengelig for Direktoratet for byggkvalitet og klagenemnda dersom dette er nødvendig ved en eventuell klagesaksbehandling.**

Her har Direktoratet for byggkvalitet laget en «tillitsbasert» saksbehandling som ikke er i samsvar med ovennevnte proposisjoner. Den «tillitsbaserte» saksbehandlingen er heller ikke i samsvar med dagens gjeldende, eller høringsforslagets forskriftstekst der det står «**skal dokumenteres**».

I søknadsprosessen for sentral godkjenning er det dessverre en kjensgjerning at størstedelen av mottatte søknader inneholder uriktige og mangelfulle opplysninger.

Veiledningsteksten som sier at vitnemål ikke trenger å vedlegges søknaden har dessverre ført til en overrepresentasjon av uriktige søknader inn til saksbehandling. Dette har som konsekvens at foretak får godkjenning på falske premisser.

Dersom kvalitetssikringen forbedres for søknader inn til mottak, vil det være et langt mindre kostnadskrevende tiltak, med langt bedre resultater enn ved bare å basere seg på tilsyn.

Det er dessverre avdekket at de frittstående konsultantselskapene lager organisasjonsplaner med feil innhold, og sender med prefabrikerte referanseprosjekter i søknader. Dette som en konsekvens av at Direktoratet for byggkvalitet innbyr til uærlighet da det ikke forlanges dokumentasjon på utdanning eller referanseprosjekter i søknadsprosessen. Direktorat for byggkvalitet forlanger KUN egenerklæringer.

Bruk av overtredelsegebyr vil være et virkemiddel, men det må da bevises hvem som har gitt uriktige opplysninger, det er en tidkrevende prosess som ofte kan ende i en situasjon med påstand mot påstand.

Dersom dagens tillitsbaserte saksbehandling fortsetter, vil det dessverre ikke være i samsvar med ovennevnte proposisjoner og lovgiver sin intensjon med at sentral godkjenning skal være en troverdig ordning.

Forslag: Dersom sentral godkjenning skal bestå og være en ordning med troverdighet, må Direktoratet for byggkvalitet snarest mulig endre sin veiledningstekst og sin tillitsbaserte saksbehandling. Direktorat for byggkvalitet skal sørge for en kvalitetssikring som sikrer at de foretakene som får en sentral godkjenning faktisk innehar kompetanse til å ivareta sine godkjenninger.

Vitnemål som viser den faktiske utdanning, og dokumentasjon som klart viser hvilket ansvar foretakene har hatt i oppgitte referanseprosjekter må være obligatoriske vedlegg til søknad inn til saksbehandling.

Med vennlig hilsen
Søndre Land kommune

Lars Harald Weydahl
avdelingsleder

Johan Slåtsveen
byggesaksbehandler