

KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENTET
Postboks 8112 DEP
0032 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

Sak/dok.: 20/00316-84

20.10.2020

Ark.: 008

Forslag til endringer i forskrift om byggesak og byggteknisk forskrift - høringsinnspill

Vi viser til høringsnotat 12 juni 2020 fra departementet vedrørende forslag til endringer i forskrift om byggesak og byggteknisk forskrift.

Kartverket har følgende innspill til høringen:

Overordnede kommentarer:

Tilgang til oppdaterte og korrekte opplysninger om eiendom og eiendomsforhold er viktig for en rekke samfunnsformål, bl.a. sikring av eiendomsrett, et effektivt eiendomsmarked, og for planlegging, forvaltning og administrasjon i offentlig sektor. Dette gjelder særlig etter hvert som samfunnet blir mer og mer digitalisert. Matrikkelen skal sikre at opplysninger om eiendommer blir dokumentert og gjort tilgjengelig for offentlige og private brukere gjennom et felles register for hele landet.

Kartverket er opptatt av at eiendomsinformasjon som samles i matrikkel og FKB (grunnkartet) skal være underlagt et system for ajourhold. Dette for å sikre at register og kart er ensartet og pålitelig over tid slik at man har best mulig beslutningsgrunnlag. God kunnskap om sted gir gode beslutninger. Løpende ajourhold kan skje gjennom søknad, krav eller rapportering. Ved rapportering mener vi det er viktig at *all* informasjon som skal registreres i matrikkelen blir vedlikeholdt, og at endringen registreres inn i registeret. Gjennomarbeidede digitale rapporteringsskjemaer vil kunne lette rapporteringen. Et systematisk arbeid rundt dette er av avgjørende betydning for muligheten til automatiserte og effektive beslutningsprosesser i fremtiden.

Kartverket mener at det bør vurderes om FKB kan inngå i grunnlaget for beregning av utnyttingsgrad. Datagrunnlaget ligger her tilgjengelig for å kunne utvikle enkle digitale løsninger. I de fleste bebygde områder vil nå FKB-data kunne gi detaljert informasjon om arealer som er bebygd. Standardene FKB-Bygning og Fotogrammetrisk FKB-Bygning gir detaljert informasjon om de ulike objektene i grunnriss og høyde. Regnereglene ved beregning av utnyttingsgrad er i dag nokså detaljerte og på noen områder ikke helt sammenfallende med det man finner i FKB-kartet. Et eksempel kan være at takkant benyttes ved konstruksjon av

■ www.kartverket.no

bygninger mens en kombinasjon av fasadeliv (under 1 meter fra vegg) og takkant (over 1 m fra vegg) benyttes i standard for grad av utnyttning.

Her tror vi det vil være mye å hente ved en samordning av regelverket og utnyttning av de digitale mulighetene som kartet gir. Parkeringsareal er så vidt vi kan se det eneste temaet som ikke kan fanges ut fra FKB-kartet. Målet må være at definisjonene i FKB og i andre standarder som benyttes i offentlig saksbehandling (f.eks. standard for grad av utnyttning) blir samordnet slik at ajourholdte data kan benyttes direkte i saksbehandlingen. Ved samordning av definisjonene, og at disse tilpasses det man kan ajourføre i kartet, vil dette kunne bidra til økt digitalisering, automatisering av prosesser og effektivisering.

Innspill til forslaget om å unnta flere terrasser fra søknadsplikt

Det foreslås i høringsnotatet at det skal skilles mellom platting og terrasse i regelverket når det gjelder hva som er søknadspliktig og ikke. For å sikre digitaliseringsvennlige løsninger så er det viktig å samordne lovverk, kart og register i størst mulig grad. Derfor mener vi departementet bør sørge for at når dette skillet innføres i plan- og bygningsregelverket, så må også kartleggingsstandarden fastsatt i geovekst-samarbeidet og veilederen for grad av utnyttning endres tilsvarende, slik at FKB-kartet gir bedre beslutningsstøtte ved saksbehandling.

Innspill til forslaget om utvidet unntak for tilbygg

Kartverket mener at tilbygg benyttet til beboelse krever innrapportering av flere opplysninger enn det forslaget legger opp til. Bakgrunnen er forholdet til matrikkelloven, og hva reglene der krever at matrikkelen skal inneholde. Matrikkelloven skiller ikke mellom hoveddel og tilleggsdel og sier at matrikkelen skal inneholde følgende:

Bygningen: sum BRA og sum BTA for bygget totalt, dersom BYA skal rapporteres skal dette gjenspeile «fotavtrykket» for bygningen/tilbygget.

Pr. etasje: BRA og BTA. Hvis tilbygget er i to etasjer må arealene fordeles pr. etasje.

Bruksenhet: BRA, antall rom, type kjøkken, antall bad og antall wc, som særlig benyttes til statistikk.

Departementet foreslår her at det i forbindelse med tilbygg som ikke er søknadspliktige skal rapporteres inn BRA og BYA for tiltakets areal. At BTA ikke registreres for tilbygg er uheldig fordi det er krav om BTA på etasjenivå og bygget totalt etter matrikkelloven. Tilbygg som allerede er bygget etter dagens regelverk vil enkelt kunne ombygges og benyttes som beboelse og varig opphold med den følge at arealene i matrikkelen ikke holdes ajour. I punktet knyttet til hvilke opplysninger som skal kreves meldt inn av tiltakshaver under, foreslår Kartverket derfor at det er BTA per etasje som skal meldes inn, i tillegg til BRA.

Videre mener Kartverket at dersom hovedbygget har arealer i matrikkelen fra før bør det være et krav at tilbygget føres minimum med samme arealtyper som allerede registrert. Har hovedbygget mangelfullt ført areal registrert fra tidligere bør arealene ajourføres som en del av rapporteringen, i medhold av matrikkelloven § 27. Med en digital publikumsportal eller et skjema, samt god veiledning, bør det stilles krav i regelverket til at dette arealet oppgis samtidig med innrapportering av tilbygget. Dette vil være et kvalitetsløft for bygg med manglende opplysninger i matrikkelen.

Et tilbygg vil i praksis være en utvidelse av etasjen og burde dermed ha samme krav til føring av arealtyper og andre opplysninger som kreves rapport for hovedbygg. Arealtypen bør være konsistente og gjennomgående for et bygg i byggets levetid.

Departementet skriver i høringsnotatet på side 6 at:

«En mulighet for å bygge et ekstra bad i første etasje, et ekstra soverom eller et større kjøkken uten søknad, kan bidra til at folk bor lenger i boligen. Dette kan blant annet gjøre det lettere å

planlegge for egen alderdom ved å tilrettelegge egen bolig.⁷ De fleste boliger folk skal bli gamle i, er allerede bygd. Sett opp mot de demografiske utfordringer vi står overfor i årene som kommer, vil tilrettelegging av egen bolig derfor være et av de viktigste tiltak hver og en av oss kan bidra med for å sikre gode omgivelser å bli gamle i. Et ekstra bad, soverom eller større kjøkken kan også bidra til at småbarnsforeldre blir boende ved familieførøkelse.

Det har i praksis vist seg å være noe uklart hva tilbyggene som er unntatt søknadsplikt i dag kan brukes til. Dette skyldes nok blant annet at begrepet "rom for beboelse" ikke er nærmere definert i plan- og bygningslovgivningen. Også manglede forståelse for regelverket kan føre til at reglene ikke følges, og at respekten for lovverket undergraves. For eksempel kan det være vanskelig å forstå at det må søkes om å oppføre et tilbygg på 15 m², som skal brukes til bad, når det kan oppføres et tilbygg som ikke inneholder bad uten søknad. Det kan også bygges bad i eksisterende bolig uten søknad.»

Det er viktig å understreke at forslaget ikke medfører at det kan opprettes en ny boenhet uten søknad etter det vi kan se. Oppdeling av boenhet i eksisterende bolig vil fortsatt være et søknadspliktig tiltak, jf. byggesaksforskriften § 2-2. Videre vil det fortsatt være søknadspliktig å bruksendre for eksempel en bod til et bad i en eksisterende bygning, jf. byggesaksforskriften § 2-1 bokstav c).

Innspill til forslaget om en presisering av plikten til å informere om oppført tiltak

Kartverket stiller seg positiv til forslaget om å innføre en tidsfrist for når tiltaket senest skal meldes inn etter ferdigstilling. Vi erfarer i dag at det kan gå lang tid før tiltak unntatt fra søknadsplikt blir rapportert inn. Mange tiltak bygges uten noen gang å bli innrapportert. Kartverket mener at innrapportering av informasjon er viktig for ajourhold av registre og kart, og for registrenes del så bør det skje så raskt som mulig. I første omgang bør en 4 ukers frist være tilstrekkelig. På sikt bør en imidlertid finne praktiske ordninger som gir raskere oppdateringer enn dette.

Kartverket er enig med departementet i at det legges opp til en mer presis innrapportering. Vi mener at metoden for innrapportering bør legges opp som en digital og brukervennlig løsning med mulighet for skjemautfylling for de som ikke ønsker å benytte den digitale løsningen. Rapportering vil med fordel kunne gjøres ved hjelp av en digital publikumsportal som gir innsikt i hva matrikkelen har av opplysninger om bygget, og mulighet for å korrigere innholdet. Forberedelser til en slik publikumsportal er allerede i prosess i Kartverket. I en slik løsning kan en tilby løsninger for innrapportering av data som er i takt med teknologiutvikling.

Når det gjelder forslaget til en presisering av plikten til å informere om oppført tiltak, så har Kartverket følgende innspill til ny forskrift § 4-1 fjerde ledd (forslag til justert tekst merket med kursiv):

a) dato tiltaket ble ferdigstilt

b) *matrikkelnummer jf. matrikkelloven §3 første ledd bokstav c.* (kommune-, gårds- og bruksnummer, evt. festenummer og seksjonsnummer)

c) Kart over eiendommen som viser *tiltaket med målte avstander til grenser og andre bygninger.* (Nøyaktigheten på grenseinformasjonen i matrikkelen er imidlertid varierende. Dersom grenseinformasjon med dårlig nøyaktighet legges til grunn risikerer man å bygge nærmere grensen enn 1,0 meter, i verste fall inn på naboens eiendom.)

d) tiltakets areal i bruksareal (BRA) og *bruttoareal (BTA) pr. etasje.* (Dersom BYA skal registreres bør arealet samsvare med hvordan arealtypen vil bli håndtert i andre sammenhenger, som standarden for arealmåling og veileder.)

e) bygningstype etter matrikkelen for frittstående bygg. (Bygningstypen er gitt for tilbygg, det følger av hovedbygget med mindre det søkes om bruksendring.)

f) Hva rommet skal benyttes til og om dette endrer antall rom ja/nei, ekstra kjøkken, ekstra bad, ekstra wc.

Innspill til forslaget om presisering i byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav a

Når det gjelder forslaget til presisering i byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav a vil vi bemerke at det dersom eiendomsgrense ikke er nøyaktig innmålt, er tiltakshavers ansvar å påse at tiltaket oppføres innenfor avstandskravene mot nabogrense. Dersom grensene ikke er nøyaktig innmålt og det oppstår tvil om avstandskravene mot nabogrense overholdes, vil tiltaket være søknadspliktig. Nabo vil da involveres og kommunen vil gis anledning til å vurdere hvorvidt pbl. § 21-4 femte ledd, bokstav a kan komme til anvendelse.

Med vennlig hilsen

Jens Christian Leonthin
juridisk direktør

Hanna Jetlund Løvaas
juridisk rådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi Johnny Welle, KS - Kartverkssjef
 Anita Horvei, Strategi- og virksomhetsstyring
 Håvard Skogmo, Virksomhetsstyring