

# FORSLAG TIL FORENKLING I BYGGEREGLANE

---

Byggesaksforumet for Søre Sunnmøre består av byggesakshandsamarane i kommunane Volda, Ørsta, Vanylven, Sande, Herøy, Ulstein og Hareid. Vi har gått gjennom forslaget både i felles møte og ved at vi kvar for oss har sett oss nærare inn i høyringsbrev frå Kommunal- og regionaldepartementet datert 28.06.2013 og Høyringsnotat frå KRD datert 28.06.2013

Byggesaksforumet meiner det er viktig at ein ser endringane frå dei ulike partane si side og drøftar kva endringa vil bety både for kommune, for tiltakshavar, for foretak og for samfunnet.

Nokre av tema som vi ønskjer å løfta fram er:

## 1. **Generelt**

Kommunane er vel vande med endringar i lovverket og søkjer å tilpasse seg nye reglar etter som ein er klar over desse. Då byggesaksforumet drøfta endringsframlegget vart mykje oppfatta som positivt, men det er grunn til å stille spørsmål ved enkelte endringar og ikkje minst ved trongen for kommunikasjon spesielt ved at naboane sine rettar i byggesaka er vesentleg svekka. Vi meiner elles at det er eit lite gjennomtenkt utgangspunkt at prosjektets økonomi (s.25), spare tid og ressurser (s.26) og at det blir «tungvint og fordyrende» for utbyggar blir gjort til hovudargument for å svekke eller ta vekk viktige rettar for naboane .

## 2. **Full elektronisk sakshandsaming innan 2015. (Ref pkt 3.1.2.6. Bruk av IKT)**

Kommunane imøteser full elektronisk sakshandsamingssystem

## 3. **Nabotvistar (Ref kap 3.3)**

Byggesaksforumet konstaterer at konflikter ved nabotvistar i byggesaker ikkje er lenger noko kommunen skal legge seg borti. Utbyggar får forkøyrrett. Dei kan altså motta naboklagen, lage eit notat på denne og så berre køyre vidare slik dei hadde tenkt. Kommunane er nok noko meir tvilande til at «nabomerknader blir redelig håndtert av tiltakshavere» enn det departementet har lagt til grunn. Jf. side 20. Kommunane meiner elles at nabo vil kvi seg for å bruke rettssystemet for handtering av private konflikter tilknytta byggesak, og trur at det vil bli eit press mot kommunane på å heller opprette tilsynssaker der det er konflikter. Dette er negativt for kommunen fordi arbeidsmengda då vil vridast mot oppgåver som ikkje kan gebyrleggast.

## 4. **Forholdet mellom byggesak og detaljregulering Jf. pkt 3.1.2.3 m.fl.**

Byggesaksforumet ser at det er ein forskjell mellom at eit tiltak er i samsvar med plan og at det ikkje er i strid med plan. Kommunane ser at vi her får eit dilemma i forhold til kva som ligg av formuleringar i dei detaljreguleringsplanane som er

mottekne etter at omgrepet vart innført. Krava til detaljreguleringsplanen er veldig små, og ofte vil detaljane ligge meir i ein illustrasjonsplan som følgjer med. Men denne er ikkje bindande. Vi ser at vi får uklarheter og det kan oppstå unødvendige utfordringar knytt til dette.

Sidan ein ikkje forutsåg denne lovendringa ved dei første detaljreguleringsplanane som er godkjent etter ny lov, vil vi kunne få størst utfordringar knytt til dei planane som allereie er godkjent. Kommunane lyt skjerpe detaljeringsnivået i planarbeidet framover for å sikre at det er klare kriterier å vurdere mot.

**5. Ikkje ferdigattest for hus oppført før 1997 (Jf. Kap 3.8)**

Byggesaksforumet registrerer at det ikkje lenger skal kunne skrivast ferdigattest for hus som er oppført før 1997. Kommunane har generelt få slike saker.

**6. Utleigehusvære – når er det ny bueining? Jf. Kap 7**

Dette er eit område vi meiner må få ei tydeleg avklaring ved ei lovendring. Kommunane skal registrere i matrikkel og må vite tydelegare når utleigehusvære er ei eiga bueining. Ved overgang frå utleige av rom i hovudhusvære til eiga brukseining vil det naturlegvis utløyse ei rekke krav t.d til parkering, brann og lyd. Dette er viktige vurderingar der etablering av eiga brukseining kan krevje løysingar som kan kome i strid med bestemmelsar i plan.

**7. Driftsbygning mellom 500 og 1000 m<sup>2</sup> og midlertidig tiltak mellom 2 mnd og 2 år. Er dette å innføre eit tredje nivå? Jf. pkt 3.1.2.3**

Kommunane stiller seg undrande til at ein innfører eit tredje nivå når det gjeld handsaming av byggesøknader. Er det ikkje like greitt å slå fast at det er krav om ansvarsrett på desse tiltaka?

**8. Godt eller gale at kommunen legg seg borti tekniske løysingar? Jf. pkt 3.6.2.1.**

Formulert slik: «Ansvaret for at tiltaket rent teknisk tilfredsstillar lov- og forskriftskrav ligger hos tiltakshaveren og hans fagkyndige medhjelpere» Kommunane finn at det i mange saker kan vere urimeleg at det kviler så stort ansvar på byggherre. Vi som var med i drøftingane var usikre på om det var godt eller gale for kommunen, men vi ser i mange saker at det kan vere nødvendig at kommunen også tar opp til drøfting dei tekniske løysingane i høve til lov- og forskriftskrav. Vi syns det er betre å ta dette opp i sakshandsaminga i staden for å vente til tilsyn er opna.

**9. Oppheving av lokal godkjenning for ansvarsrett? Jf. Kap 4.**

Det er skepsis til å oppheve lokal godkjenning. Poenget er at dette svært sjeldan har blitt nytta til å stenge entreprenørar ute. Men svært ofte har kommunen kunne gje godkjenning til entreprenørar som gjennom mange år har gjort ein god jobb utan at dei nødvendigvis tilfredsstillar alle krav som skal oppfyllest for å få sentral godkjenning.

#### **10. Varighet for signatur på nabovarsel. Jf. pkt 3.3.3.4**

Byggesaksforumet for Søre Sunnmøre finn det positivt at nabovarsel kan sendast og kvitterast pr epost. Derimot er vi skeptiske til å fjerne tidsavgrensinga for nabovarsel. Det vart peika på fleire eksempel der ein kan tenkje seg at dette blir utnytta. Går det lang tid kan det ha skjedd endringar utanfor prosjektet som bør takast omsyn til og som burde føde eit krav om ny utsending av nabovarsel. Vi meiner grunngevinga for denne endringa er svak og finn ikkje at nabovarsel bør vere eldre enn 1 år når kommunen mottek søknaden til handsaming.

#### **11. Dei som tar frå folk rettar (nabovarsel/klagerett) må kommunisere dette skikkeleg.**

Vi meiner at ansvaret for informasjon kviler tungt på dei som tar frå folk rettar. I dette lovframlegget vil det først og fremst gjelde naboar, men også klageinstituttet vert vesentleg innskjerpa. Det må bli sentral informasjonsopplegg som tydeleg seier dette, slik at ikkje kommunane blir sitjande med eit stort forklaringsproblem.

#### **12. Lovendringa fører til at kommunane må ha ein mykje meir omfattande mottakskontroll, og meir fokus på tilsyn**

Byggesaksforumet ser det slik at i mange saker vil lovendringa føre til ei ordning som fungerer heilt greitt. Men vi ser også at for at dette skal kunne fungere må kommunen ha ein mykje betre mottakskontroll av alle tiltak. Kommunane må også ha eit større fokus på tilsyn.

For dei kommunane som har meir enn ein byggesakshandsamar er ein komen godt i gang med føring av tilsyn i samsvar med utarbeidde tilsynstrategiar. For dei kommunane som berre har ein sakshandsamar på byggesaker, er arbeidspresset så stort at tilsynsarbeidet ikkje har hatt høg prioritet. Vi ser for oss at konflikter mellom naboar vil føre til at kommunen i større grad blir bedne om å gjennomføre tilsyn for å avklare at alle forhold i eit byggeprosjekt er gjennomført korrekt.

Ulsteinvik, 24. oktober 2013

Peder Almedal  
For byggesaksforumet på Søre Sunnmøre