



FYLKESMANNEN I AUST-AGDER

Utdannings- og justisavdelingen

Det Kgl. Kommunal- og Regionaldepartement
Postboks 8112 Dep

0032 Oslo

Deres ref.
13/1718

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Sak nr. 2013/3334 / FMAAGRE

Dato
29.10.2013

HØRINGSUTTALELSE - FORSLAG TIL FORENKLINGER OG ENDRINGER I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Det vises til Kommunal- og regionaldepartementets høringsbrev av 28.06.13.

Fylkesmannen i Aust-Agder har følgende merknader til de enkelte punkter i høringsnotatet:

3.1.3 Økonomiske og administrative konsekvenser (registreringsordningen)

Fylkesmannen i Aust-Agder stiller seg i utgangspunktet positiv til forslaget om å forenkle byggesaksbehandlingen av enkle tiltak som ikke krever ansvarlig foretak, men som i dag er søknadspliktige. Vi mener likevel at forenklingseffekten av den foreslåtte registreringsordningen ikke bør overvurderes.

For tiltakshaver regner vi med at dokumentasjonskravene stort sett blir de samme som tidligere mht. tegninger, situasjonsplan osv., og at ordningen med registrering ikke innebærer noen forenkling for tiltakshaver på dette punkt. Gevinsten for tiltakshaver vil derfor i første rekke bestå i at tiltak vil kunne iverksettes allerede etter 3 uker, uten at man behøver å vente på et vedtak fra kommunen. Ordningen er slik sett svært lik den tidligere meldingsordningen. Den største gevinsten sett fra tiltakshavers side synes å være knyttet til de deler av forslaget som innebærer at naboer i mindre grad enn tidligere vil kunne påvirke og forsinke saken, ved at det ikke er klageadgang og at nabomerknader ikke som i søknadstilfellene kan føre til økt saksbehandlingstid.

Ordningen med registrering av tiltak innebærer at tiltakshaver selv pålegges et større ansvar, ved at man ikke kan stole på at kommunen har klarert saken gjennom søknadsbehandling. Fylkesmannen merker seg at tiltakshaver heller ikke selv kan velge å søke. For å være sikker på ikke å få problemer i ettertid, må tiltakshaver derfor gjennomgående bruke mer tid og ressurser enn i dag på å forsikre seg om at tiltaket er i henhold til arealplaner, lov og forskrift. Vår erfaring er at kunnskapsnivået blant privatpersoner er relativt lavt på dette området. Vi ser derfor for oss økt ressursbruk fra kommunenes side på forhåndskonferanser og veiledning. Noe av den besparelsen kommunen oppnår ved at man slipper å fatte vedtak i registreringssaker, må derfor forventes å bli «spist» opp av økt behov for veiledning til private aktører. Det er også grunn til å regne med noe økt ressursbruk på ulovlighetsoppfølging og tilsyn, slik departementet selv antyder. Sammenholdt med forslaget om innføring av tidsfrister også i dispensasjonssaker, jf. høringsnotatet pkt. 3.4, er det etter vår oppfatning liten grunn til å anta at forslaget innebærer at *kommunenes* ressursbruk totalt sett vil bli vesentlig mindre enn i dag. Tatt i betraktning at mange kommuner sliter med trange budsjetter og at det ofte letes «med lys og lykte» etter muligheter for kutt på utgiftssiden, mener vi at det med fordel kan tydeliggjøres at endringene som forslås ikke nødvendigvis fører til mindre ressursbruk for kommunene på byggesak totalt sett.

Vi hadde også sett det som en fordel om det kunne sies noe nærmere om hvilket nivå det forventes at de kommunale vurderingene (forhåndskontrollen) skal ligge på i de registreringspliktige sakene. Slik vi ser det, er det viktig at det gjøres en grundigere vurdering av enkelte saker enn andre. Eksempler på saker som bør vies større grad av oppmerksomhet fra kommunenes side er tiltak i strandsonen (regulerte områder) og tiltak i områder med bevaringsverdig bygningsmiljø. Det er også sentralt at eventuelle klart lovstridige tiltak ikke får passere den kommunale forhåndskontrollen uten at kommunen tar affære. Erfaringen tilsier at det er tung prosess å rette opp i ulovlige tiltak i ettertid. Formuleringen i høringsnotatet om at kommunen må ha «en viss beredskap», kan tolkes som at registreringssakene er noe kommunene kan velge å bruke svært lite ressurser på. Vi mener at det bør presiseres at det forventes at kommunene i hvert fall gjør en grundig vurdering av enkelte sakstyper.

3.3.3.2 Tiltakshaver skal ikke lenger søke kommunen om fritak fra varsling der naboer og gjenboere ikke, eller i liten grad, berøres jf. pbl. § 21-3 andre ledd første punktum

Fylkesmannen i Aust-Agder støtter ikke departementets forslag. Etter vår oppfatning bør det ikke være opp til tiltakshaver å vurdere om naboer i liten grad berøres av et tiltak og om nabovarsling derfor kan unnlates. Vår erfaring er at private tiltakshavere i mange tilfeller er lite objektive når det gjelder vurderingen av konsekvensene tiltaket har for naboene. Det er også enklere retts teknisk å forholde seg til at nabovarsel kreves i alle tilfeller, med unntak av områder som er regulert i detaljplan.

3.3.3.8 Informasjon

Fylkesmannen i Aust-Agder er enig i at det er behov for mer veiledning og informasjon for å skape bedre samsvar mellom publikums forventninger til egne rettigheter som naboer og gjenboere og de rettigheter man faktisk har. Vi viser også til vår kommentar til punkt 3.3.6 om behov for styrking av kunnskapsnivået i skolen når det gjelder samfunnsplanlegging og arealplaner.

3.3.6 Økonomisk og administrative konsekvenser (naboer)

Naboer blir, som følge av de foreslåtte endringene, i større grad henvist til å ivareta sine interesser allerede i reguleringsprosesser. Vår erfaring er at privatpersoner gjennomgående har begrensede kunnskaper om arealplaner, planprosesser og rettsvirkninger av plan, og at dette har den uheldige konsekvens at man ofte går glipp av muligheten til å medvirke. Dette forsterkes i noen grad med departementets forslag. Vi mener derfor at med en utvikling i retning av at flere tvistes spørsmål får en endelig avklaring allerede på reguleringsstadiet, bør det vurderes om kunnskap om arealplaner og samfunnsplanlegging i større grad bør vektlegges i skoleverket for å skape større bevissthet.

3.7.3.1 Ytterligere innskrenkninger i plan- og bygningsloven § 1-9 andre ledd for å begrense antall klagemuligheter i en byggesak

Fylkesmannen i Aust-Agder slutter seg til departementets vurdering når det gjelder behovet for uttrykkelig å lovfeste unntak fra klageadgangen for å skape klare og enkle regler. Vi har i praksis sett at det har oppstått en del uklarheter rundt hvilke avgjørelser/beslutninger som kan påklages i byggesaker. En klargjøring i loven, og ikke bare i forarbeidene, kan være særlig nyttig for private tiltakshavere som ikke har juridisk kompetanse.

3.7.4 Økonomiske og administrative konsekvenser (innsnevring av klageadgang)

Vår erfaring er at nabokonflikter i forbindelse med byggetiltak medfører et stort engasjement fra de involverte. Det er derfor nærliggende å anta at en innsnevring av klageadgangen i byggesaker, vil føre til en økning i antall saker for domstolene, herunder søksmål med grunnlag i nabolovens regler. Slik vi ser det, vil en slik utvikling ikke være ønskelig. Domstolsbehandling er mer ressurskrevende både for de private partene og for samfunnet som helhet. Det er også en grunn til å uttrykke en viss bekymring for at det i første rekke er resurssterke naboer som vil ha mulighet for å få sine rettigheter fastslått av domstolene. Fylkesmannens klagebehandling er gjennomgående et enklere og mindre ressurskrevende tvisteløsningsalternativ, som er tilgjengelig for alle uavhengig av økonomiske ressurser. Samtidig ser vi at en innsnevring av klageadgangen, sammen med endringene når det gjelder virkningen av naboprotester, kanskje er det grepet som

medfører størst grad av effektivisering sett fra tiltakshavers side. Etter vår oppfatning bør man overveie om det, etter at endringene har virket noe tid, bør evalueres om en forskyvning av saker til rettsapparatet faktisk finner sted og i hvilket omfang.

3.9.3.3 Departementets vurderinger; Registreringstiltakene (plassering)

Fylkesmannen i Aust-Agder støtter departementets forslag. Vår erfaring er at hovedregelen i praksis er at 4-meterskravet ikke overholdes i saker om plassering av garasje, uthus ol. Kommunene gir nærmest rutinemessig samtykke etter § 29-4 andre ledd bokstav b. Med dagens tomtestørrelser fremstår det ofte som en lite hensiktsmessig utnyttelse av tomta at man skal plassere denne typen bygninger 4 meter fra nabogrensen. Det må også anses som positivt at forslaget innebærer at flere tiltak går inn under den foreslåtte registreringsordningen, slik at denne får større praktisk betydning enn det som ellers hadde vært tilfellet.

Vi beklager at vi på grunn av stort press på enkeltsaker ikke har klart å overholde høringsfristen (25.10.13).

Med hilsen

Eva Jørlo
seniorrådgiver

Gunnar Refsland
seniorrådgiver

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.
Saksbehandler: Gunnar Refsland