



Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112 Dep.  
0032 Oslo

Att. Jannike Nilsen

Postadresse:  
Postboks 59 Sentrum,  
4001 Stavanger

Besøksadresse:  
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00  
F: 51 52 03 00  
E: fmropost@fylkesmannen.no

[www.fylkesmannen.no/rogaland](http://www.fylkesmannen.no/rogaland)

## Høringsuttalelse – forenklinger i plan- og bygningsloven (byggesaksdelen)

Vi viser til departementets brev av 28.06.13.

Fylkesmannen vil nedenfor kommentere enkelte av de foreslåtte endringene.

### §§ 1-3 siste ledd, 20-7 og 20-8, skjermingsverdige objekter

Fylkesmannen har ikke merknader til de foreslåtte endringer.

### § 1-9 annet ledd

Endringen gir en klarere hjemmel for å avvise klage på vedtak som er avgjort ved tidligere vedtak i byggesaken. En klage på igangsettingstillatelse vil for eksempel kunne avvises etter denne regelen. Fylkesmannen vil understreke at det også er behov for en hjemmel til å avvise *søknad* på forhold som er avgjort i tidligere byggesak ev. med tilhørende klageavgjørelse.

### § 20-1 Virkeområde for byggesaksdelen.

Et formål med de foreslåtte endringene er å skape et klarere og enklere regelverk. Oppstilling av de ulike saksbehandlingskategoriene i andre ledd bidrar til bedre oversikt. Loven blir også enklere å lese ved at reglene om ansvarsrett flyttes fra pbl. § 20-1 annet ledd til § 20-2.

Fylkesmannen vil foreslå at overskriften endres til ”Tiltak som omfattes av byggesaksdelen”.

Fylkesmannen vil også be departementet vurdere om det kan være hensiktsmessig å flytte godkjenning av avkjørsel fra byggetomt over fra vegloven til byggesaksdelen, jf. pbl. § 27-4 første ledd andre punktum. Klager i avkjørselssaker behandles i dag internt i kommunen etter forvaltningsloven § 28 andre ledd. Det vises til den nære sammenheng det er mellom byggesøknad og avkjørselssøknad. Det kan synes uhensiktsmessig å operere med to ulike klageordninger.

### Ny § 20-4 og § 21-11 Registreringspliktige tiltak

Opprettelsen av ett søknadsspor i 2008-loven var ment som en forenkling. Det foreslås å opprette en ny kategori tiltak hvor kommunen kan kreve søknadsbehandling, men som i utgangspunktet ikke skal kunne påklages. Fylkesmannen vil foreslå at §§ 20-4 og 21-11 slås sammen til én bestemmelse for å gi bedre oversikt, ev. at § 20-4 henviser til andre aktuelle bestemmelser som berører temaet.

Bestemmelsen i § 21-11 bør gjøres klarere mht. til kommunens håndtering av saken. Formuleringen "Kommunens adgang til å vurdere tiltaket etter § 29-2 bortfaller etter denne fristen" er uklar og kan gi feilaktig inntrykk av at kommunen skal foreta en søknadsbehandling. En bedre formulering vil være: "Kommunen må si fra innenfor fristen dersom den mener at tiltaket er i strid med § 29-2".

Ordningen med registreringspliktige tiltak begrunnes ut fra kommunens kontrollbehov og behovet for å kartfeste tiltaket. Det kan stilles spørsmål ved om begrepet "registreringspliktig" er hensiktsmessig da det kan forveksles med den registreringsplikt som eksisterer etter matrikkelloven § 25 og matrikkelforskriftens § 60 og som også kan omfatte ikke søknadspliktige tiltak. Et alternativ kan være å benytte det eldre begrepet "meldingspliktige tiltak" på denne kategorien.

#### Endring av § 21-3 om nabovarsel.

Plikten til å nabovarsle er egnet til å hindre konflikter, bl.a. ved at prosjektet kan tilpasses på et tidlig tidspunkt. Fylkesmannen mener at forslaget går for langt i å begrense plikten til nabovarsling. Bestemmelsen må i det minste presiseres.

Etter annet ledd kreves ikke nabovarsel når tiltaket er regulert i detaljregulering. Det er uklart hva som menes her. Det stilles i loven ikke eksakte krav til detaljeringsgraden i en detaljreguleringsplan. Det kan f.eks. tenkes at bygningenes plassering ikke er nøyaktig tegnet inn. Det synes urimelig at en nabo ikke skal kunne påvirke bygningenes plassering på et tidlig tidspunkt i saksbehandlingen. Det må gå klart frem av bestemmelsen at denne bare gjelder tiltak som er detaljert avklart i plan (tiltaket kan også være detaljert avklart i en områderegulering). Departementet viser også til at detaljreguleringsplaner som utgangspunkt har en varighet på 5 år og at dette gjør unntaket fra kravet om nabovarsling mindre betenkelig. Dette gjelder imidlertid ikke detaljreguleringsplaner utarbeidet av kommunen, bare planer utarbeidet av private.

Det er generelt en betingelse for at forenklingene skal ha en effekt, at kommunens planer er lett tilgjengelige gjennom kommunens elektronisk kartløsning. Det er i denne sammenheng et problem at utbyggingsretten etter detaljreguleringsplanen bortfaller etter 5 år mens de øvrige deler av planen fortsatt har rettsvirkning. De foreslåtte forenklinger betinger at det foreligger en nasjonal standard hvor delvis foreldede detaljreguleringsplaner markeres tydelig i kartsystemet. Uansett vil en slik ajourføring av kartsystemet være en stor utfordring for kommunene.

Fylkesmannen er kjent med at Miljøverndepartementet nå foreslår at kommunene for den enkelte plan skal kunne vedta en 10-årsfrist som alternativ til den lovfestede 5-årsfristen med ev. forlengelser. Ved revisjon av plandelen bør det vurderes om «foreldelsesfristen» for detaljreguleringer skal bortfalle, bl.a. pga. den usikkerhet som skapes i byggesakene mht. rettsvirkninger av reguleringsplaner.

Et alternativ kan være å frita registreringspliktige tiltak for nabovarslingsplikt, da disse likevel ikke vil kunne påklages. Varslingsplikten vil da kunne beholdes for andre tiltak.

Et vanlig problem er at reguleringsklagen ikke er ferdigbehandlet når byggesøknaden sendes inn. Det vil i disse tilfellene være viktig at kommunens planavdeling og byggesaksavdeling samarbeider slik at merknadene i plansaken blir lagt frem i byggesaken.

Fylkesmannen har ikke vesentlige merknader til de endringer som er foreslått § 21-3 tredje ledd.

#### § 21-4. Behandling av søknaden i kommunen

Fylkesmannen er uenig i at siste del av første ledd strykes. Bestemmelsen er i dag tilstrekkelig klar. Hovedregelen er at kommunen kan legge til grunn søkers opplysninger om at tekniske krav

oppfylles, men kan gripe inn i de tilfellene hvor dette åpenbart er feil. Fylkesmannen forstår det slik at byggteknisk forskrift nå skal presiseres ved at det tas inn flere ytelseskrav. Dette vil kunne føre til at kommunene i større grad praktiserer bestemmelsen likt.

#### § 21-6 Privatrettslige forhold

Fylkesmannen har ingen merknader til endringen av denne bestemmelsen.

#### § 21-7 Tidsfrister med særskilte virkninger

Det fremstår som uklart hvilken frist som gjelder når tiltaket strider mot 4-metersregelen, men hvor nabo har samtykket jf. forslag til § 29-4 femte ledd.

Endringen medfører at saker knyttet til dispensasjon fra plan skal behandles innen 12 uker. Kommunen vil i saker hvor det er aktuelt å gi dispensasjon fra plan, måtte innhente uttalelse fra berørte myndigheter. Det vil i mange av disse sakene være aktuelt å forlenge behandlingsfristen med hjemmel i SAK § 7-3. Forskriften må derfor også vise til kravet i § 19-1 til innhenting av slik uttalelse. Et alternativ kan også være å la innhenting av uttalelse i slike dispensasjonssaker omfattes av samordningsplikten i § 21-5. Slik uttalelse vil da også omfattes av fristreglene i bestemmelsens tredje ledd. Det antas for øvrig å være en forglemmelse at SAK10 § 7-3 første ledd ikke viser til saker som krever *uttalelse* fra andre myndigheter, men bare til "tillatelse eller samtykke".

Det er videre vanskelig å forstå hvorfor behandlingen av en rammetillatelse som er i samsvar med plan og regelverk skal kunne ta fire ganger så lang tid som en tilsvarende søknad i ett trinn.

#### § 21-10 Sluttkontroll og ferdigattest

Fylkesmannen har ikke merknader til den foreslåtte endringen.

#### Foreslåtte endringer i kapittel 22, 23 og 25, ansvarlige foretak og tilsynsplikt

Endringene er grundig utredet av departementet.

Den viktigste endringen er at krav til lokal godkjenning av ansvarlige godkjenning av foretak oppheves. Dette forenkler saksbehandlingen i den enkelte byggesak, men gjør det samtidig vanskeligere å luke ut useriøse foretak på et tidlig tidspunkt.

Etter § 23-3 tredje ledd kan kommunen frata foretak ansvarsrett bl.a. dersom den finner at ansvarlig foretak ikke oppfyller de krav som stilles til kvalifikasjoner, pålitelighet og dugelighet. Dette kan gjøres bl.a. på bakgrunn av tilsyn utført av for eksempel DIBK etter pbl. § 25-3. Ordningen med tilbaketrekking av ansvarsrett etter dagens § 22-4 blir regnet som enkeltvedtak som kan påklages til Fylkesmannen. Dette er vedtak som ofte krever teknisk innsikt i utførelsen av byggearbeider. Ev. klager på opphevelse av ansvarsrett § 23-3 tredje ledd bør vurderes overført til for eksempel DIBK, bl.a. fordi det kan tenkes at det er tilsyn fra denne etaten som er bakgrunnen for opphevelse av ansvarsretten.

#### § 29-4 Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Det foreslås i fjerde ledd en ny regel om at garasje, uthus mv. kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense. Det bør fremgå tydeligere av denne bestemmelsen at den bare gjelder dersom ikke annet er bestemt i plan. Forslaget innebærer en viktig forenkling av regelverket og har nær sammenheng med innføringen av "registreringspliktige tiltak". I dag vil garasjer inntil 50 m<sup>2</sup> som regel bli godkjent oppført nærmere nabogrense enn 4 m. Unntaket kan være tilfeller hvor det er stor høydeforskjell mellom eiendommene og hvor naboulempene kan bli særlig store. I slike tilfeller vil kommunen gjerne kreve større avstand eller alternativ plassering. Kommunen kan i slike tilfeller velge å regulere garasjer detaljert i den enkelte reguleringsplan. Lovendringen innebærer en strengere regel for garasjer m.v. som ønskes plassert nærmere nabogrense enn 1 m. Slik plassering

vil nå være avhengig av dispensasjon og faller ut av den enklere godkjenningsordningen, med mindre det foreligger nabosamtykke. Denne innskjerpingen antas likevel å være av mindre praktisk betydning.

---

Fylkesmannen har ellers ingen merknader til de foreslåtte endringene.

Med hilsen

Lone Merethe Solheim  
avdelingsdirektør

Knut Middelthon  
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift

Saksbehandler: Knut Middelthon  
Saksbehandler telefon: 51 56 88 09  
E-post: fmrokmi@fylkesmannen.no