



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks 73 19 91 01
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

Saksbehandler
Henrik Øvrebø
Juridisk enhet

Innvalgstelefon
73 19 91 88

Vår dato
22.10.2013
Deres dato
28.06.2013

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2013/7345-420.0
Deres ref.

Kommunal- og regionaldepartement
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag - forenkling i plan- og bygningsloven

Det vises til høringsbrev av 28.06.2013 om forenklinger i plan- og bygningsloven (byggesaksdelen). Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har sett på forslagene til forenklinger av byggesaksreglene i høringsnotatet og på Meld. St. 28 (2001 – 2012) kap. 6. Vi oversender her vår uttalelse.

Fylkesmannen støtter mange elementer i forslaget til forenkling av byggesaksreglene. Hovedinntrykket er at det er et godt gjennomtenkt forslag og at endringene har en god intern sammenheng og innpassing i den eksisterende loven. Vi antar endringene først og fremst vil få betydning for kommunene og tiltakshavere, men enkelte av de foreslåtte endringene vil også helt klart svekke naboers rettsikkerhet og deres mulighet til medinnflytelse. Hvorvidt endringene vil gi færre klagesaker for Fylkesmannen er vanskelig å si, men det er sannsynlig. Temaet i mange klagesaker er nettopp vurdering av naboulempen.

Forslaget vil videre bety at noe mer av ansvaret for byggesaken overføres til tiltakshaver. Fylkesmannen mener det er riktig vei å gå, når man samtidig forsikrer seg om at tiltakshavere får nødvendig tilgang til regelverket. Fylkesmannen vil for øvrig peke på at det ikke alltid vil være like lett for tiltakshaver å slå fast om at byggetiltak er i samsvar med en materiell bestemmelse eller en plan, særlig gjelder dette når en må fortolke eldre planer. Dette vil gi spesielle utfordringer i forhold til en registreringsordning.

Til ny § 21-3 (og § 21-11) om nabovarsel

En støtter forslaget om å unnta tiltak som er i tråd med detaljplan etter den nye loven, fra kravet om nabovarsel. En støtter også forslaget om at også registreringspliktige tiltak må nabovarsles. At registreringspliktige tiltak må nabovarsles bør fremgå direkte av § 21-3 og ikke bare av § 21-11.

Til ny § 20-4 (og 29-4) registreringspliktige tiltak

Forslaget vil etter Fylkesmannens oppfatning innebære en nokså omfattende svekkelse av naboens rettsikkerhet, da tiltakshaver vil få et rettskrav på å sette opp relativt store bygg. En del av disse (eks garasjer og uthus) kan også plasseres inntil en meter fra nabogrensen. Forslaget gir kommunen små muligheter til å påvirke et tiltaks plassering, og kommunen synes i liten grad å skulle foreta noen kontroll av det materialet som sendes inn til registrering. Det er videre foreslått at naboene ikke skal kunne klage på tiltaket. De berørte vil antakelig også oppfatte det som ulogisk at de kan inngi nabomerknader i registreringssakene, men ikke har noen klagerett.

Slike bygg kan i en del tilfeller påføre naboer relativt store ulemper, og ta fra dem kvaliteter som loven ideelt sett skal ivareta. Eksempler på slike kvaliteter er sol, lys, ugenerte uteoppholdsarealer, utbyggingsmuligheter og utsikt.

Også de byggene som omfattes av forslaget bør søkes plassert på steder på tomter som er gunstigst for alle parter. Kommunen er nærmest til å gjøre en slik avveining. Dersom dette kun overlates til tiltakshaver, så vil han kunne velge den plassering som er mest gunstig ut i fra sine egne interesser. Forslaget gir etter Fylkesmannens oppfatning rettigheter til tiltakshaver og svekker naboenes rettsikkerhet. Dette vil gi en ubalanse i tiltakshavers favør.

Fylkesmannen kan imidlertid også se fordeler ved den registreringsordningen som er foreslått, og en antar at den kan være hensiktsmessig i mange tilfeller. En anbefaler imidlertid at departementet vurderer en ordning hvor merknader/samtykke fra naboer gis betydning for valg av saksbehandlingsform. Eksempelvis bør saker som er uproblematisk for naboene kunne registreres, mens saker der det ikke gis samtykke /eller hvor det klages underlegges en alminnelig saksbehandling. En lignende ordning har vært praktisert for enkle tiltak. En antar at en slik mellomløsning også ville kunne gi en vesentlig effektivitetsgevinst, samtidig som rettsikkerheten opprettholdes.

Det bør uansett gis klagerett på de registreringspliktige sakene. Dette vil kunne være konfliktdempende, og bidra til avklaringer i forhold til om tiltakene er i tråd med planer og materielle bestemmelser.

Fylkesmannen mener det også vil være viktig at oppfølging av ulovligheter/etterkontroll blir noe enklere for kommunen.

Avveiningene mellom tiltakshavers utbyggingsinteresse og andre grunneieres (naboers) interesser i å beholde de kvaliteter som er viktige for deres eiendommer (eks lys, sol og utsikt) er vanskelige. Dagens lovbestemmelse (pbl § 29-4) gir liten veiledning i forhold til hvorledes disse avveiningene skal gjøres når tiltak skal godkjennes. Dette vanskeliggjør bruken av bestemmelsen og medfører en fare for rettsulikhet. Bestemmelsen er viktig for grunneiere/boligeiere/naboer og sentral i kommunen og Fylkesmannens saksbehandling. Det er etter Fylkesmannens oppfatning et behov for å gjøre denne rettsituasjonen klarere gjennom å definere de ytre rammene bedre.

Med hilsen

Trond Flydal (e.f.)
underdirektør

Henrik Øvrebø
juridisk rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.