



Kommunal- og regionaldepartementet

25. oktober 2013 Oslo,

**HØRING - FORENKLING I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (BYGGESAKSDELEN)**

Huseiernes Landsforbund (HL) viser til Kommunal- og regionaldepartementets høringsbrev datert 28. juni 2013, med frist for uttalelse 25. oktober 2013.

Vår høringsuttalelse følger nedenfor.

Vi takker for anledningen til å uttale oss om forslaget.

Med vennlig hilsen  
Huseiernes Landsforbund

Peter Batta  
Adm. dir.

Per Christian Nordal  
Advokatfullmektig

## 1. Kort oppsummering av de konkrete forslag

### 1.1. Endringer i byggesaksdelens kapittel 20

Hovedhensikten med endringsforslagene i byggesaksdelen er å effektivisere byggesaksprosessen ved forenklinger som er ment å sikre forutberegnelighet og redusere omfanget av kommunal saksbehandling. Departementet legger opp til en større tillit til at den enkelte kan ivareta krav i regelverket, og således få mer ansvar. Kommunen skal gis rom for å bidra til samfunnets krav og sikring av kvalitet i de større tiltakene. Dette skal blant annet oppnås på følgende vis :

- Det introduseres en registreringsordning for mindre tiltak på bebygd eiendom. Tiltak som omfattes skal ikke nabovarsles dersom de reguleres i detaljplan, skal ikke søknadsbehandles og kan ikke påklages. Registreringstiltak kan igangsettes 3 uker etter at fullstendig registrering er mottatt i kommunen.
- Loven skal tydeliggjøres ved at garasjer, uthus og liknende mindre byggverk kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrensen med mindre plangrunnlaget angir noe annet. Endringen medfører at flere tiltak faller inn under registreringsordningen.
- Det skal ikke være nødvendig med nabovarsel for tiltak som faller inn under detaljregulering. Tiltakshaver skal ikke lenger søke om fritak for varsling der naboer og gjenboere ikke, eller i liten grad, berøres. Nabomerknader skal ikke lenger medføre en endring i saksbehandlingstiden (fra 3-12 uker), og det knyttes rettsvirkninger til fristoversittelse. I tillegg innføres det rettsvirkninger for overskridelse av saksbehandlingsfristen for igangsettingstillatelser.
- Det innføres ytterligere begrensinger i klageretten. Forhold som er avgjort i tidligere vedtak i byggesaken skal ikke kunne påklages. Registreringspliktige tiltak skal ikke kunne påklages. Kommunens krav om søknad i registrerings saker kan ikke påklages.
- Det kan ikke gis ferdigattest for byggesaker fra før ansvarsrettsordningen ble innført i 1997.
- Tidsfrist for kommunens behandling skal også gjelde byggesaker som krever dispensasjon fra plan.
- Det innføres en ny bestemmelse i plan- og bygningsloven hvor det for skjermingsverdige bygg etter sikkerhetsloven § 17 gjøres unntak fra lovens bestemmelser.
- Det foreslås andre mindre justeringer og endringer for å avklare forhold som har medført uklarheter, og for å rette opp feil som er avdekket siden lovens ikrafttredelse i 2010.

### 1.2. Endringer i reglene om lokal godkjenning

Departementet foreslår endringer i dagens godkjenningsordning som følge av at EFTAs overvåkningsorgan (ESA) har åpnet sak mot Norge. ESA anser det som en ulovlig hindring at midlertidige tjenesteytere etablert i andre EØS- land må godkjennes før de kan levere tjenesten.

Departementet forslår på denne bakgrunn:

- Krav om lokal godkjenning av foretak oppheves, og erstattes av erklæring om ansvarsrett.
- Som følge av dette foreslås endringer av kompensatorisk karakter for å sikre kvalitet i byggverk og samtidig bidra til forenkling både for kommune og foretakene.
- De foreslåtte endringene medfører endringer i reglene om overtredelsesgebyr.

### 1.3 Tilsyn med byggevaremarkedet.

For å bringe plan- og bygningslovens bestemmelser i samsvar med byggeveforordningen og for å gi Direktoratet for byggkvalitet de nødvendige virkemidler for å drive et effektivt tilsyn med byggevarer, foreslår departementet mindre endringer av pbl §§ 29-5 og 29-7.

## 2. Hovedpunkter i Huseiernes Landsforbunds (HL) uttalelse

Huseiernes Landsforbund (HL) har mer enn 30.000 skriftlige og muntlige henvendelser som juridisk avdeling i Oslo får fra våre snart 210.000 medlemmer i løpet av ett år. En ikke ubetydelig andel av disse dreier seg om plan- og bygningsrettslige problemstillinger.

Mange av henvendelsene dreier seg om nabovarsling, klage og saksbehandlingen i kommunene. Det er også en del spørsmål rundt privatrettslige forhold i byggesaker.

Huseiernes Landsforbund er enig i at det på plan- og bygningsrettens område må etterstrebes å lage regler som sikrer en raskere og mer forutsigbar saksbehandling. Det er imidlertid viktig at lovverket har riktig balanse mellom hensynet til en effektiv saksbehandling, og omgivelsenes berettigede interesse i å få beholde en rimelig del av de kvaliteter eksisterende bebyggelse og nærområde innehar. Vi opplever at våre medlemmer ser på retten til kontradiksjon i byggesaker som grunnfestet. Å kunne uttale seg om byggeprosjekter og eventuelt klage på vedtak er en viktig del av forvaltningssystemet og lokaldemokratiet. Innskrenkninger i disse rettighetene bør gjøres med varsomhet, slik at balansen mellom interessene opprettholdes.

HL mener derfor at forslagene på mange punkter går for langt i å prioritere utbyggerinteressene, og å nedprioritere naboers og gjenboeres posisjon. Nedenfor oppsummeres kort hovedpunktene i HLS høringsuttalelse.

- HL mener at forslaget om innføring av en registreringsordning med tilhørende regelendringer i for stor grad styrker tiltakshaverens rettigheter på bekostning av det eksisterende bomiljøet. HL støtter ikke en ordning som unntar viktige grupper med tiltak fra naboers adgang til å ivareta sine interesser gjennom klage. HL mener videre at ordningen slik den er foreslått må antas å være prosessdrivende, noe som HL antar ikke vil være samfunnsøkonomisk gunstig. HL støtter derfor ikke forslaget.
- HL mener videre at det skal sendes varsel til naboer også der tiltaket er regulert i detaljplan. Nabovarsling er et viktig virkemiddel for at berørte parter skal kunne ivareta sine interesser samt påpeke eventuelle uriktige opplysninger i en søknad. Nabovarsling bidrar til at viktige samfunnsmessige hensyn kan ivaretas, og øker sannsynligheten for riktige vedtak.
- HL er enig i at det er behov for ytterligere begrensinger i antall ganger en part skal ha anledning til å påklage forhold som tidligere er avgjort i en byggesak.
- HL er enig i behovet for å etablere en entydig, forsvarlig og ressursbesparende ordning hva angår ferdigattest for eldre bygg.
- HL mener at en byggesak som krever dispensasjon fra plan bør kunne avgjøres i løpet av 12 uker, da dette først og fremst er et spørsmål om å avsette tilstrekkelige ressurser i kommunen. HL støtter forslaget.

HL vurderer at ikke alle de forslåtte endringene er av interesse for våre medlemmer, eller at andre høringsinstanser er bedre egnet til å mene noe om disse, og inngir derfor ikke bemerkninger til forslaget om endringer i regler om lokal godkjenning eller spørsmål vedrørende tilsyn med byggevaremarkedet eller overtredelsesgebyr ilagt av kommunen.

Departementet ønsker at uttalelsene følger samme kronologi som høringsbrevet. HL har i all hovedsak fulgt denne oppfordringen.

### **3. Nærmere om de enkelte forslag.**

#### **3.1. Forslag til forenklinger**

##### **3.1.1 Færre søknadspliktige tiltak – registrering**

Et sentralt forslag i høringsnotatet er å heve terskelen for søknadsplikt, ved introduisering av en registreringsordning for mindre tiltak på bebygd eiendom som kan forestås av tiltakshaver. Et tiltak som faller inn under registreringsordningen skal ikke saksbehandles, og kan settes i gang etter 3 uker etter at fullstendig registreringsopplysninger er mottatt i kommunen. Forutsetningen er at tiltaket ikke strider mot plan og ellers er i samsvar med de materielle kravene i loven og forskriftene. Kommunen kan i løpet av de tre ukene kontrollere alle sider av tiltaket og bestemme at det ikke faller inn under ordningen, og denne beslutningen kan ikke påklages.

Departementet legger i utgangspunktet opp til at de tiltakene som i dag omfattes av pbl. § 20-2 og SAK § 3-1, dvs. søknadspliktige tiltak der tiltakshaver selv kan stå for tiltaket uten at det er krav om å bruke ansvarlige foretak, unntas fra søknadsplikt, og omgjøres til registertingspliktige tiltak.

Departementet vil ved forskriftsarbeidet som følger en eventuell vedtakelse av lovforslagene gi en konkret opplisting av de tiltakene som faller inn under registreringsordningen. Det vil der også bli angitt visse konkrete krav til tiltaket, f. eks mht. høyde, avstand og plassering, for å unngå usikkerhet og skjønnsmessige avgjørelser om det aktuelle tiltaket faller inn under ordningen.

*HL Bemerker:*

*HL støtter intensjonen om i større grad å tydeliggjøre plan- og bygningsloven som en rettighetslov, der utgangspunktet er at tiltakshaver har rett til å benytte sin eiendom slik han eller hun ønsker innenfor de rammene regelverket setter, samt sikre enklere gjennomføring av slike tiltak gjennom forenklet regelverk. En registreringsordning kan være et egnet tiltak for å oppnå dette.*

*Å unnta tiltak fra saksbehandling medfører imidlertid samtidig et bevisst valg fra departementet, om at andre hensyn enn utbyggerinteressen og kommunens ønske om færre ressurskrevende oppgaver skal nedprioriteres eller må vike helt.*

*Hva som er en hensiktsmessig avgrensning av reglene vil måtte antas å variere med hvilket ståsted man har. Det som for naboer og gjenboere fremstår som viktige rettssikkerhetsgarantier, vil for en som ønsker å bygge kunne oppleves som irriterende formalia som kun forsinker og fordyrer prosessen.*

HL mener at forslaget går for langt når det gjelder hvilke typer tiltak som skal falle inn under registreringsordningen. Forslaget omfatter å unnta fra saksbehandling tilbygg på inntil 50 m<sup>2</sup> (pluss kjeller) samt garasjer og frittstående bygg som ikke skal brukes til beboelse på inntil 70 m<sup>2</sup> (pluss kjeller), i tillegg til driftsbygninger i landbruket på inntil 500m<sup>2</sup>. Både oppføring og innplassering av såpass store bygninger vil kunne medføre vanskelige faglige vurderinger for å oppnå et tilfredsstillende resultat. HL kan ikke se at en uforbindende forhåndskonferanse, som uansett ikke skal fungere som en del av prosjekteringen av et tiltak, skal kunne ivareta alle hensyn en slik sak reiser. HL mener at størrelsen på de foreslåtte tiltak tilsier at potensialet for å påføre omgivelsene uønskede konsekvenser er så stort at de fortsatt bør underlegges byggesaksbehandling.

Departementet foreslår at eksisterende bomiljø og naboenes interesser skal ivaretas ved at kommunen i løpet av en 3 ukersperiode skal undersøke om vilkårene for registrering er oppfylt. Etter vår oppfatning er ikke dette tilstrekkelig.

I høringsnotatet pkt 3.1.2.3 «Krav til tiltak som skal registreres», under «Forholdet til plan» og under «Forholdet til lovens materielle krav», opplyses det at kommunen i løpet av 3 ukersfristen vil ha full adgang til vurdering av om tiltaket oppfyller regelverket, herunder lovens skjønnsmessige forhold - også visuelle kvaliteter jf. § 29-2. Kommunen vil også etter 3 ukersfristen kunne vurdere om regelverket er overholdt, men kan da ikke kreve søknadsbehandling på grunnlag av manglende visuelle kvaliteter etter lovbestemmelsen.

HL bemerker først at vi mener at det vil være uheldig at kommunen mister muligheten til å utøve skjønn knyttet til visuelle kvaliteter etter pbl. § 29-2, dersom 3 ukersfristen overskrides. Naboene, som i disse sakene vil være prisgitt at kommunen ivaretar deres interesser, er de som må leve med konsekvensene av kommunens passivitet/feilvurderinger. HL er i mot en slik ordning på prinsipielt grunnlag. Videre fremstår det som tungvint, dyrt og lite hensiktsmessig at kommunen i ettertid skal kreve søknad eller drive tilsyn i de tilfellene byggingen er påbegynt, og i enkelte tilfelle kan ha kommet langt.

Hva kommunen kan vurdere blir også innskrenket ved at det skal gis forskrift til byggesaksdelen med konkret opplisting av de tiltakene som faller inn under registreringsordningen. Det opplyses at det der vil bli angitt konkrete krav til tiltaket for eksempel med hensyn til høyde, avstand og plassering for å unngå usikkerhet og skjønnsmessige avgjørelser om det aktuelle tiltaket faller inn under ordningen. Vi kommer nærmere tilbake til dette nedenfor.

Videre begrenses kommunens kontrolladgang kraftig ved at det også er fremmet forslag om endringer i § 29-4, hvor det foreslås at registreringstiltaket ikke trenger godkjenning av kommunen når det gjelder plassering. § 29-4 er i stor grad begrunnet med hensynet til naboene, og fungerer pr. i dag som en «sikkerhetsventil» for å unngå at et tiltak medfører at vesentlige egenskaper som lys, luft og en rimelig grad av utsyn i unødvendig utstrekning forsvinner fra naboeiendommen. Bestemmelsen er etter HLs erfaring svært praktisk, og vi antar at mange av klagesakene på garasje og uthus er knyttet opp til vurderingene som foretas under denne bestemmelsen.

De uheldige virkningene av en endring i § 29-4 forsterkes i vesentlig grad av forslaget om lovregulering av at garasje, uthus og liknende mindre tiltak skal kunne ligge 1 meter fra nabogrensen.

*Kommunens adgang til å ta hensyn til lokale forhold blir med dette tilsynelatende nærmest borte, og erstattes med standardiserte løsninger. Sammenholdt med størrelsen på registreringstiltakene og at det ikke skal være klageadgang, stiller HL spørsmål om naboene gjennom loven i det hele tatt vil ha noen rimelig grad av beskyttelse av kvaliteter tilknyttet sin eiendom i disse tilfellene.*

*HL er klar over at dagens § 29-4 ikke er en selvstendig avslagshjemmel, men mener likevel at bestemmelsen har en viktig funksjon for å unngå plassering som medfører unødvendige ulemper/inngrep i naturgitte omgivelser, men også som en sikkerhetsventil der ulempene blir for store for naboene.*

*HL antar at dersom forslaget gjennomføres slik det står, vil konsekvensene være en utvikling der naboer i langt større grad vil benytte seg av muligheten for å få prøvd tiltaket etter naboloven. HL i etterlyser derfor en nærmere vurdering av hensiktsmessigheten av en ordning der domstolene, ikke forvaltningen, skal måtte bruke sine ressurser på denne type saker. Videre om det er samfunnsøkonomisk gunstig med en dreining fra en situasjon der en part gjennom en relativt standardisert, billig og kvalitativt god forvaltningsprosess kan få avgjort en sak, og over til en mer kostnadskrevende og langvarig domstols- prosess.*

*HL støtter ikke forslaget.*

### **3.2 Naboforhold – merknad og varsling (Høringsnotatet pkt 3.3.)**

#### **3.2.1 (Høringsnotatet 3.3.3.1)**

Departementet har foreslått at det ikke lenger skal være krav om nabovarsel i byggesak når tiltaket er regulert i detaljregulering (dvs. planer etter 2008 loven (i kraft 2009)).

Departementet begrunner blant annet forslaget med at «i slike tilfeller har naboene i forbindelse med planprosessen allerede hatt anledning til å uttale seg om de foreliggende planene for utbygging av naboeiendom eller et begrenset område. Også det at en detaljregulering har en begrenset varighet på i utgangspunktet 5 år tilsier at nabovarsling ikke er nødvendig».

I pkt 3.1 «Registrering – færre registreringspliktige tiltak», under pkt 3.1.2.3 «Nabovarsling og klage» viser departementet til at i de tilfellene det foreligger detaljregulering «vil kravene forutsetningsvis være konkretisert, og naboene har relativt nylig hatt anledning til å uttale seg til tiltaket en gang».

*HL bemerker:*

*Nabovarsling har en viktig funksjon ved at det markerer oppstart av en prosess, og det sikrer at de berørte naboer automatisk får tilsendt et minimum av relevant informasjon for å kunne ta stilling til det aktuelle tiltaket. Det krever liten grad av fagkunnskap å nedtegne sine innvendinger, og dette er heller ikke nødvendig da kommunen i saksbehandlingen vil foreta en vurdering av relevans og vekt av de innkomne merknader. Nabovarsel bidrar således til at naboer og gjenboere kan ivareta sine interesser i en byggesak, og styrker deres rettssikkerhet i prosessen.*

*At naboene kun skal varsles i forbindelse med reguleringsaken knytter det seg etter HLs vurdering flere betenkeligheter til. HL stiller spørsmålsteget om det i en detaljregulering uttømmende vil kunne tas opp i kart eller bestemmelser alle løsninger som er nødvendige*

eller ønskelige i forbindelse med et konkret byggeprosjekt. Det vil også kreve stor grad av fagkyndighet å forstå alle konsekvenser av løsningene planen gir anvisning på, og det er etter HLs mening grunn til å frykte at mange vil ha vanskeligheter med å ivareta sine interesser på en tilstrekkelig god måte, særlig i møtet med en profesjonell utbygger.

HL vil videre bemerke at det fra innspill gis i plansaken til planens gyldighetstid utløper, går mer enn fem år. I tillegg er byggetillatelse gyldig i tre år fra vedtaksdato, og man risikerer da den situasjonen at det går mer enn 8 år fra naboene fikk uttale seg til tiltaket, til det faktisk blir oppført. I tillegg til at det kan ha skjedd eierskifte på eiendommen, og forhold av betydning for vurderingen av tiltaket kan ha endret seg, vil bevisstheten om et byggetiltak være lav når det er gått flere år siden planen ble vedtatt. Naboene får ingen oppfordring til å undersøke om vedtak er fattet i byggesaken, og på det tidspunktet tiltaket igangsettes er det derfor en reell risiko for at en eventuell klageadgang er bortfalt pga. fristoversittelse.

Forslaget må også ses i sammenheng med Miljøverndepartementets (MD) forslag i høringsnotat av 09.09.2013: «Forslag til endringer i plandelen i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven): Femårsregelen for detaljregulering basert på private planforslag. Plan- og utbedringsprogram, tidsfrister og forslag til rettinger og klargjøring av lovteksten». Det foreslås der en endring av pbl § 12-4, slik at kommunen, dersom den finner behov for det, kan sette en frist (varighet) på inntil 10 år for reguleringsplaner. Forlenget frist kan også settes for planer som er vedtatt før lovbestemmelsens ikrafttreden. (Gyldighetsperioden kan også etter søknad og behandling etter reglene for mindre endring av reguleringsplan i pbl § 12-4, forlenges med inntil to år av gangen.)

I MDs vurdering av endringsbehovet (pkt. 2.1.1), er det blant annet uttalt at det er et mål at det ikke skal utarbeides mange detaljerte planer som blir liggende urealisert så lenge at de enten må endres eller dispenseres fra når det blir aktuelt å bygge på de regulerte arealene. Naboenes interesser er etter det HL kan se ikke nevnt eller vurdert i MDs forslag til endring.

HL vil påpeke at forslaget medfører at det kan gå over 13 år fra naboene hadde anledning/oppfordring til å fremme sine bemerkninger til tiltaket realiseres.

HL stiller derfor spørsmålstegn ved om KRD i sin vurdering har tatt hensyn til forslaget fra MD, eventuelt hvilke konsekvenser KRD mener MDs forslag skal få for forslaget om å fjerne plikten til nabovarsling for tiltak etter privat detaljplan.

Samlet sett medfører de foreslåtte endringene en vesentlig innskrenkning i naboers rett til å uttale seg til et byggetiltak, og over tid - etter hvert som det blir vedtatt stadig flere detaljplaner - vil nabovarsling fremstå snarere som et unntak enn hovedregelen. Forslaget medfører etter HLs mening et for stort inngrep i den enkeltes muligheter til å ivareta sine interesser, og vil kunne medføre at mange byggesaker blir for dårlig opplyst, med større fare for uriktige vedtak som resultat.

HL ser det som en mer hensiktsmessig fremgangsmåte for å unngå unødvendig ressursbruk for kommunene å sikre at naboene får tilstrekkelig og korrekt informasjon i nabovarslet, herunder informasjon som kan klargjøre hvilken funksjon et nabovarsel er ment å ha. På denne måten vil nabolaget fremdeles fungere som en viktig bidragsyter for korrekte vedtak i byggesaken, og det som mange oppfatter som grunnleggende demokratiske rettigheter videreføres.



HL støtter ikke forslaget.



### 3.2.2 (Høringsnotatet pkt. 3.3.3.2)

Departementet foreslår at «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».

*HL bemerker:*

*HL mener at hvem som «berøres» av et tiltak, og i hvilken grad, vil kunne vurderes svært forskjellig alt ettersom en er tiltakshaver eller nabo. Det er grunn til å stille spørsmål om det er hensiktsmessig at den part som har interesse i at tiltaket gjennomføres som planlagt, også skal definere eventuelle motstående interessers rett til nabovarsling av det samme tiltaket. HL mener det er viktig at denne vurderingen fortsatt skal foretas av en uavhengig tredjepart, i dette tilfellet kommunen. HL er også usikker på om det er behov for en slik endring som foreslått, da bruken av unntaksbestemmelsen pr. i dag antas å være beskjeden.*

### 3.2.3 (Høringsnotatet 3.3.3.3)

Departementet foreslår at «kommunen skal fortsatt ha anledning til å bestemme at andre som blir berørt skal varsles jf. pbl. § 21-3 andre ledd andre punktum» (utvidet varsling).

*HL bemerker:*

*HL er enig med departementet i at det er hensiktsmessig med klare regler vedrørende adgangen til utvidet varsling, og at regelen bør beholdes – selv om kommunen kunne innhentet de samme opplysningene gjennom forvaltningslovens § 17 (kommunens utredningsplikt). HL støtter forslaget.*

*KRD uttaler imidlertid også: «Bestemmelsen bør endres slik at den også nevner varsling av naboer og gjenboere som søker har unnlatt å varsle fordi han mener de ikke er berørt. Kommunen bør likevel ikke benytte hjemmelen til overprøving i disse tilfelle i for stor grad (vår utheving).»*

*HL mener at dersom det gis anvisninger på en praksis der feilaktig unnlatt nabovarsling normalt ikke skal gi konsekvenser eller måtte rettes, vil dette kunne friste til misbruk og potensielt virke konflikt drivende. En slik praksis vil være svært uheldig, og vil svekke naboenes formelle rettigheter ytterligere.*

### 3.2.4 (Høringsnotatet pkt. 3.3.3.4)

Departementet foreslår at det ikke lenger skal kreves at kommunen skal vurdere ny varsling før den tar stilling til søknaden, og viser til at krav om nytt varsel ikke bør knyttes til tid, men til endringer i byggeprosjektet. Bagatellmessige endringer skal likevel ikke utløse plikt til ny varsling.

*HL bemerker:*



*HL viser til hensynene som begrunner dagens regel, og mener at disse er mer tungtveiende enn den tidsbesparelse en tiltakshaver vil kunne oppnå ved å unngå ny nabovarsling i disse tilfellene. HL mener også at dersom tiltaket er uproblematisk, bør nabovarsling og eventuelle merknader og protester kunne behandles raskt og ikke antas å medføre særlig ekstra tids/ressursbruk hos kommunene. HL støtter ikke forslaget.*

### **3.2.5 (Høringsnotatet pkt. 3.3.3.5)**

Departementet foreslår at «en innkommet nabomerknad skal ikke endre saksbehandlingsfristen fra 3 uker til 12 uker».

I dag vil en nabomerknad føre til at saksbehandlingsfristen går fra 3 uker til 12 uker i saker med krav om ansvarlige foretak etter pbl. § 20-1. Begrunnelsen for dette har tradisjonelt vært at saksbehandlingen da vil være mer omfattende. Departementet begrunner blant annet forslaget med at nabomerknader eller protester ikke medfører noen ekstra prosess som blir pålagt kommunen.

*HL bemerker:*

*HL støtter departementets forslag, og er enig i begrunnelsen. Det forutsettes selvsagt at kommunene avsetter tilstrekkelige ressurser til at saksbehandlingen forsvarlig kan gjennomføres innen den kortere fristen.*

*HL er imidlertid i mot at forslaget om at det skal knyttes rettsvirkninger til kommunens oversittelse av 3 ukersfristen, jf. departementets forslag i høringsnotatet pkt. 3.5, under pkt. 3.5.2. Det foreslås der at § 21-7 andre ledd, om at tillatelse anses gitt dersom tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og det ikke er nødvendig med ytterligere samtykke eller tillatelse fra annen myndighet, endres til å gjelde i saker der naboer har protester eller hatt merknader.*

*Forslaget medfører at det er naboene som først og fremst må bære konsekvensene av kommunens utilstrekkelige saksbehandling, og som blir sittende igjen med eventuelle ulemper denne måtte medføre. HL er som nevnt i mot en slik løsning på prinsipielt grunnlag, og viser til at kommunene gjennom å gebyrbelegge byggesaker både har mulighet og plikt til å sikre seg de nødvendige ressurser. Dersom kommunen ikke benytter denne muligheten, bør dette sanksjoneres overfor kommunen og ikke gå ut over den enkelte nabos rettssikkerhet.*

*HL vil også påpeke at en byggesak ikke utelukkende er et forhold mellom kommunen og den enkelte tiltakshaver, men at kommunen skal ivareta samfunnsinteressene jf. plan- og bygningsloven § 1-1. Ved å innføre rettsvirkninger knyttet til kommunens passivitet, vil man kunne risikere at det i etterkant vil bli vanskeligere å ivareta relevante samfunnsmessige hensyn som kommunen blir gjort klar over i nabomerknader eller protest.*

### **3.2.6 (Høringsnotatet pkt. 3.3.3.6)**

Departementet foreslår at krav om nabovarsling skal beholdes for tiltak som skal registreres – forutsatt at de ikke er regulert i detaljplan.

*HL viser til det som er sagt om nabovarsling under pkt.2.1.1, og behovet for at naboer varsles også der tiltaket er regulert i detaljplan.*

### **3.2.7 (Høringsnotatet 3.3.3.7)**

Departementet foreslår endringer i Saksbehandlingsforskriften § 5-4 (om nabovarsling) slik at e-postvarsling omtales.

*HL støtter forslaget.*

### **3.2.8. (Høringsnotatet 3.3.3.8)**

*HL er enig i at det er behov for bedre veiledning og informasjon til publikum om naboers og gjenboeres rettigheter for å skape bedre samsvar mellom forventning og de rettigheter naboer faktisk har. HL mener at informasjon om- og bedre forståelse av regelverket blant publikum er en viktig og riktig vei å gå for å oppnå en mer effektiv byggesaksprosess.*

### **3.3. Tidsfrist ved dispensasjon fra plan (Høringsnotatet 3.4)**

Departementet foreslår at det innføres tidsfrist for behandling av dispensasjon fra arealplan, og at pbl § 21-7 endres slik at 12 ukersfristen gjelder generelt.

Det foreslås videre at en overskridelse av fristen ikke skal ha andre rettsvirkninger enn rett til tilbakebetaling av gebyr etter pbl. § 21-8 tredje ledd.

*HL støtter forslaget.*

### **3.4. Tidsfrister med særskilt virkning (Høringsnotatet 3.5).**

HL har kommentert forslaget om endring i pbl § 21-7 samt rettsvirkningene av fristoversittelse der det har innkommet nabomerknader eller protest i pkt 3.2.5, og viser til det som er sagt der.

### **3.5. Igangsettelse av tiltak (Høringsnotatet 3.6).**

#### **3.5.1. (Høringsnotatet 3.6.3.2)**

Departementet foreslår at igangsettingstillatelse bør opprettholdes, men at tiltakshaver kan igangsette tiltaket etter at 3 ukersfristen er utløpt. Dette for å sikre at tiltakshaver ikke er avhengig av å vente på kommunens tillatelse for å sette i gang byggeprosjektet når kommunen ikke overholder lovpålagt saksbehandlingsfrist.

*HL støtter forslaget.*

### 3.5.2 (Høringsnotatet 3.6.3.3).

Departementet foreslår at det foretas presiseringer vedrørende klageadgang på igangsettingstillatelser. Dette for å forhindre at naboer og andre benytter igangsettingstillatelsen som en mulighet for omkamp om byggetiltaket.

*HL støtter forslaget.*

### 3.6. Avgrensning av klage (Høringsnotatet 3.7)

#### 3.6.1 (Høringsnotatet 3.7.3.1)

Departementet foreslår at de innskrenkninger i klageadgangen som følger av dagens plan- og bygningslov § 1-9 videreføres og utvides noe for ytterligere å begrense antall klagemuligheter i en byggesak.

Departementet foreslår at forhold som er avgjort i tidligere vedtak i byggesaken, men ikke avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon, heller ikke kan påklages

Formålet med forslaget er å hindre ”omkamper” i form av klage på forhold som allerede er vurdert og avgjort. Finner klageinstansen at forholdet tidligere er avgjort, må klagen avvises.

*HL bemerker:*

*Etter dagens ordning kan en tiltakshaver eller nabo som først har klagt på og fått endelig avgjort et vedtak om rammetillatelse, deretter påklage igangsettingstillatelsen, eventuelle tilleggstillatelser, vedtak om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Problematikken gjør seg som departementet fremhever også gjeldende ved ulovlighetsoppfølging.*

*HL er enig i at det ikke bør være klageadgang på forhold som faktisk er behandlet og vurdert i en klagesak i byggesaken.*

#### 3.6.2. (Høringsnotatet 3.7.3.2)

Departementet foreslår at det ikke skal være klageadgang i registreringssakene.

Departementet etterspør på dette punktet en tilbakemelding på det materielle behovet for å lovregulere et slikt unntak der det ikke er fattet et enkeltvedtak.

Forslaget om at det ikke skal være klageadgang i registreringssakene er behandlet av departementet i høringsnotatet 3.1. Dette er kommentert av HL i vårt pkt. 3, og det vises til det som er sagt der.

#### 3.6.3. (Høringsnotatet 3.7.3.3)

Departementet foreslår at det skal være klagerett på avvisningsvedtak som følger av forslag om unntak i klageadgangen.

*HL bemerker:*

*For det tilfelle at forslaget om at det ikke skal være klageadgang i registreringssakene blir vedtatt, vil klageadgang på avvisningsvedtak være en svært viktig. Dersom det etter klage viser seg at tiltaket ikke faller inn under ordningen, vil et eventuelt vedtak i byggesaken kunne påklages på vanlig måte.*

### **3.7 Ferdigattest for eksisterende bygg (Høringsnotatet 3.8)**

Departementet foreslår at ferdigattest for bygg før 1.1.1998 ikke skal gis.

Departementet begrunner forslaget med at det etter deres vurdering og anbefaling vil være hensiktsmessig formelt å unnta gamle saker fra krav om ferdigattest. Dvs. at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.

Konsekvensen vil være at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlig, kun at sakene ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Videre foreslår departementet at tiltak etter 1.1.1998 fortsatt skal måtte avsluttes med ferdigattest.

For tiltak som er utført etter at ansvarsrettsystemet ble innført (1.7.1997) og hvor det mangler ferdigattest, men hvor det foreligger en midlertidig brukstillatelse, mener departementet det bør være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at tiltaket er fullført i samsvar med regelverket.

KRD har bedt Finansdepartementet om å vurdere å justere veiledninger, ev. gjøre endringer i eiendomsmeglerloven (eml.) mht. oppdragstakers plikt til å gi kjøperen skriftlig opplysning om hvorvidt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger før eiendomshandel avsluttes.

*HL støtter forslaget.*

### **3.8. Andre endringer (Høringsforslaget pkt. 3.9)**

#### **3.8.1. Privatrettslige forhold (Høringsnotatet 3.9.1)**

Departementet foreslår å gjøre endringer i pbl § 21-6 som omhandler privatrettslige forhold i en byggesak slik at det klarere fremkommer hva som er ment. Dette for å begrense tolkningstvil og forskjellsbehandling. Forslaget går ut på at dersom det er «klart» at tiltakshaver ikke har noen rådighet over grunnen som tiltaket skal oppføres på, så skal kommunen avvise søknaden.

*HL støtter forslaget.*

#### **3.8.2. Ansvar for oppfyllelse av tekniske krav.**

HL inngir ikke bemerkning til dette punktet.

#### **3.8.3. Plassering av byggverk (Høringsnotatet 3.9.3)**

HL viser til det som er sagt om dette i pkt 4.1.

#### **3.8.4. Når et lovlig tiltak skaper ulovlige forhold andre steder ( Høringsnotatet 3.9.4)**

Departementet er av den oppfatning at kommunen ved behandling av søknader om byggetillatelse, både kan og skal legge vekt på om en tillatelse vil føre til et ulovlig forhold på annen manns grunn, særlig hvis dette vil føre til at ulovligheten vil bli tilnærmet umulig å rette opp i etterkant.

Departementet foreslår at prinsippet om at det omsøkte tiltaket ikke skal medføre at tiltak på annen eiendom kommer i strid med tidligere gitt byggetillatelse (lovlig etablerte forhold) fastsettes som en egen bestemmelse i pbl. kapittel 29 vedrørende krav til tiltaket, ny pbl. § 29-10; Forhold i strid med gitt byggetillatelse på annen eiendom.

*HL støtter forslaget.*

#### **3.8.5. Skjermingsverdige bygg (Høringsnotatet 3.9.5)**

Departementet foreslår en ny bestemmelse i plan- og bygningsloven hvor det for skjermingsverdige bygg etter sikkerhetsloven § 17 gjøres unntak fra krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningslovgivningen, herunder bl.a. krav til byggesaksbehandling. Forslaget er utformet med tanke på sikkerhetssaker der det vil medføre en uakseptabel sikkerhetssituasjon å følge plan- og bygningslovens alminnelige regler.

HL inngir ikke bemerkninger til dette punktet.

#### **4. Oppheving av krav om lokal godkjenning (Høringsuttalelsen pkt. 4)**

HL inngir ikke bemerkninger til Høringsnotatet på dette punktet.

#### **5. Tilsyn med byggevaremarkedet (Høringsuttalelsen pkt. 5)**

HL inngir ikke bemerkninger til Høringsnotatet på dette punktet.

#### **6. Overtredelsesgebyr ilagt av kommunen (Høringsnotatet pkt. 6)**

*HL inngir ikke bemerkninger til Høringsnotatet på dette punktet.*

#### **7. Krav til søknad ved utleie i del av eksisterende bolig (Høringsnotatet pkt. 7)**

Departementet opplyser i høringsnotatet at grensen mellom en og to boenheter ofte kommer på spissen når det etableres et utleieforhold i eksisterende bolig. I boligmeldingen (Meld. St. 17 (2012–

2013) Byggje – bu - leve), er det varselet at departementet vil vurdere forenklinger i byggereglene for utleieenheter i eksisterende boliger for å stimulere til etablering av slike. Etter departementets mening er det behov for å presisere når det oppstår en søknadspliktig boenhet etter plan- og bygningslovgivningen.

Etter departementets vurdering må søknadsplikten for en ny boenhet basere seg på rent fysiske kriterier ved selve bygget, og ikke forhold ved organisering av beboerne. En ny boenhet må kunne fungere som en selvstendig enhet og må ha alle hovedfunksjoner for en bolig. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom (soveplass), bad og toalett, jf. byggt teknisk forskrift § 12-2 tredje ledd. Det er ikke noe hinder for at en boenhet kan ha flere bad eller kjøkken. Etter departementets syn må en selvstendig boenhet ha egen separat inngang. Boenheten må videre være fysisk adskilt fra øvrig boligareal i den eksisterende boligen. Det vil si at det ikke er intern forbindelse mellom "enhetene".

Med dette tydeliggjør departementet at utleie av del av eksisterende bolig kan skje uten krav til søknad og fulle kvalitetskrav til egen boenhet. Eier kan velge å leie ut de deler av egen bolig som er av dårligst kvalitet. Men arealet skal være godkjent som boligareal, og bruken skal være i samsvar med de krav som gjaldt på godkjenningstidspunktet. Blant annet kan dette innebære at forutsetningen om åpne rømningsveier må være overholdt, for eksempel slik at dør mellom "enhetene" som er godkjent rømningsvei må være mulig å benytte i tilfelle brann.

Departementet ser ikke behov for lovendring, men vil vurdere om det bør gis bestemmelser i forskrift for nærmere å avklare søknadsplikten for en ny boenhet, og om det gjennom veiledning skal presiseres hvilke forutsetninger som gjelder ved for eksempel utleie av del av bolig.

*HL bemerker:*

*HL oppfatter det som er sagt i første rekke som en avklaring av et omdiskutert spørsmål, og er enig i departementets syn.*