

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8129 Dep
0032 Oslo

Derers ref: 13/1718-1

postmottak@krd.dep.no

Lysaker, 25. oktober 2013

Høringsuttalelse: Forenklinger i plan- og bygningsloven (byggesaksdelen)

Norges bygg- og eiendomsforening NBEF viser til høringsbrev datert 28. juni 2013 hvor departementet ber om uttalelser. NBEF er tilfreds med at departementet foreslår forenklinger og presiseringer i byggereglene. Høringen er begrenset til relativt små forbedringstiltak, og bør følges opp av flere endringer. Flere av forslagene vil ha liten direkte betydning for profesjonelle aktører i BAE-næringen. Indirekte kan det imidlertid frigjøres tid i kommunene for bedre byggesaksbehandling – og bidra til raskere gjennomføring av kvalitativt bedre prosjekter.

NBEF har ca 125 [medlemmer](#), hvorav svært mange representerer offentlige byggeiere. Vårt formål er bl.a. å definere og sette agenda for byggherre, eier- og forvaltningsrollen og være en pådriver for å gi medlemmene innflytelse ved utforming av rammebetingelser, lover og regler. Bærekraftig eiendomsledelse er en ledesnor for vårt arbeid – og vårt mål er «gode bygg for et bedre samfunn».

NBEF vil innledningsvis gi uttrykk for tilfredshet med at plandelen og bygningsdelen nå skal samles i ett departement under en politisk ledelse. Det gir større muligheter for å se hele plansystemet i sammenheng, og legge til rette for at tidsbruken i plan- og byggesaker kan reduseres.

NBEF antar at det er vesentlig ressursbesparelse i forenkling av planreglene og prosessen rundt dem og i forenkling av de øvrige byggereglene. Vi ser frem til et godt samarbeid om regler som vil være enkle og som fører til verdibidrag i det enkelte byggeprosjekt. Samtidig ser vi det som viktig at forvaltning av plan- og byggereglene blir ivaretatt av forvaltningsorganer som kan ha reell mulighet til å utføre sine oppgaver. For at dette skal kunne gjennomføres er det nødvendig med kommuner som enten er store nok i seg selv eller som samarbeider for å bli store nok til å løse oppgaven. Vi erfarer ofte at kommunene blir for små til å ha det kompetansenivået som plan- og byggesak fordrer.

I det alt vesentlige slutter vi oss til departementets forslag, men har en del kommentarer og merknader, se nedenfor.

Endringene i kapittel 20

Oppdelingen av tiltaks- og søknadsbestemmelsene i kapittel 20 i en mer logisk retning synes bra. Imidlertid bør man nå også vurdere om bestemmelsene er riktig i detaljene før de videreføres. Gjeldende regler, så vel som forslaget, har bragt med seg noen uklarheter fra tidligere regler. F.eks. fastslår forslaget hva som er tiltak. Etter § 20-1 b er tiltak

vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a

Etter § 20-1 f er tiltak

oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Vi vil anta at kravet om vesentlighet også må gjelde ved endring eller reparasjon av installasjoner. I praksis må dette "vesentlig" bli innfortolket. Særlig ved skader i bestående bygninger er det uklarhet og unødig tidsbruk. Det vil være bedre og klarere for brukerne om det nå tydeliggjøres når bestemmelsen nå likevel endres. Dette vil også bidra til mer enhetlig forståelse i plan og byggesaksgangen med kommunene.

Vi anbefaler at § 20-1 f endres slik

*oppføring, **vesentlig** endring eller **vesentlig** reparasjon av bygningstekniske installasjoner*

Registrering

NBEF støtter

- At søknadsbehandling erstattes med registrering for tiltak der tiltakshaver kan ha ansvaret.

Vi mener imidlertid at ordningen bør være mer omfattende. Sett i sammenheng med drøftelsen under kapittel 3.9.2, Ansvar for oppfyllelse av tekniske krav, kan det være grunn til i første omgang også å utvide registrering til å gjelde for dagens søknadspliktige rehabilitering av bestående byggverk, der det ikke er bruksendring eller endring av bygningen i forhold til estetikk o.l. Dette for tiltak som gjelder forholdet til TEK10, forhold som det allerede etter gjeldende rett er tiltakshaver som skal sørge for. Forholdene bør ikke omfattes av kommunens søknadsbehandling, men omfattes selvsagt av tilsyn. Ved registrering vil kommunen få tilstrekkelig opplysninger for å vurdere tilsyn. Registrering av disse arbeidene vil ha stor betydning for profesjonelle aktører.

De tiltakene som er foreslått endret til registrering, sammenfaller i stor grad med tiltak som DiBK utarbeider elektronisk løsning for når det gjelder søknad og søknadsbehandling i ByggLett. Vi forutsetter at ByggLett ikke vil hindre at det innføres registreringsordning og at ByggLett ikke fører til komplisering av registreringsoppgaven for dem som ikke er i stand til å bruke elektronisk løsning. Vi er forøvrig meget fornøyd med at det utarbeides elektroniske hjelpemidler som kan forenkle kommunikasjonen i byggesak.

Departementet vil gi forskrifter. Vi er engstelig for at disse forskriftene skal bli for detaljerte i avgrensning av hva som omfattes av registrering og dernest at forskriftene vil føre til en omfattende dokumentasjon ved registreringen. Gjør den det, vil det ikke oppleves som forenkling for de som står for prosjektering og bygging.

Drøftelsen rundt driftsbygninger i landbruket kan være eksempel på mulig ønske om omfattende avgrensingsforskrift. Krav om søknad for driftsbygninger, uansett størrelse, er relativt nytt. Vi er ikke kjent med at søknadskravet i seg selv har gitt verdibidrag, hverken for bygninger større enn eller mindre enn 1000 m².

Naboforhold

NBEF støtter

- At det ikke skal sendes nabovarsel for forhold som er avgjort tidligere. Avgrensningen for plan, til at dette bare gjelder forhold som er behandlet i detaljreguleringsplan, anser vi som så streng at bestemmelsen neppe vil ha særlig nytte. Det er svært få detaljplaner som er vedtatt. Vi ber departementet om vurdere om unntak fra kravet om nabovarsel bør gjelde generelt der forholdet er avklart i reguleringsplan.
- Forslaget om at søker kan unnlate å sende nabovarsel til naboer og gjenboere som ikke eller i liten grad berøres.
- At kommunen fortsatt bør kunne kreve varsling av andre berørte. Det er en viktig presisering at "Kommunen bør likevel ikke benytte hjemmelen til overprøving... i for stor grad". Manglende nabovarsling forekommer for ofte til at ikke kommunen skal kunne gripe inn.
- At krav om ny nabovarsling ikke bør knyttes til tid, men til om prosjektet er endret.
- At departementet foreslår at naboprotest ikke skal føre til endring i frister for saksbehandling.
- En endring som gjør at epost kan brukes til å varsle naboer og til kvittering for mottatt nabovarsel.

Vi anser at endring av reglene for nabovarsling gir et godt "frasparkspunkt" for konkret informasjon om nabovarsel og samsvar mellom forventning og de rettigheter naboer faktisk har. Det viktigste er dog at reglene er klare, slik at ytterligere informasjon og veiledning kan begrenses. Deler av byggereglene er i dag så uklare at det på stadig flere områder gis veiledning og informasjon som har overraskende innhold. Det bør unngås.

Tidsfrist ved dispensasjon fra plan

NBEF støtter at det bør gjelde tidsfrist også ved søknad om dispensasjon fra plan.

Tidsfrister med særskilt virkning

NBEF anser at forslaget om å benevne 3-ukers fristen som hovedregelen for ettrinns søknader gir et godt signal. Generelt opplever vi uklarhet og ulikhet i kommunene om når frister begynner å løpe. Vi anbefaler departementet at starttidspunkt for frister gjøres enda klarere og at informeres slik praktisering av frister blir lik i kommuner og i byggesaker.

Igangsetting av tiltak

Vi har vansker med å følge departementets argumentasjon mot at igangsettingstillatelse skal kunne erstattes med registrering. I mange tiltak, særlig innvendig i bestående byggverk, gir ikke søknadsbehandling for igangsetting et verdibidrag. Under avsnittet om ansvar for oppfyllelse av tekniske krav presiseres at tekniske løsninger er tiltakets oppgave å sørge for. Dokumentasjonen

skulle derfor ikke være stor og bør vurderes fjernet gjennom en registrering - i det minste gjennom en forskrift som ytterligere demper ned beskrivelsen av hva som skal til kommunen.

Avgrensning av klage

NBEF støtter forslaget om at forhold som er endelig avgjort i tidligere vedtak ikke skal kunne påklages, enten det er planvedtak eller vedtak i byggesak.

NBEF støtter forslaget om at det ikke kan klages i registreringsaker. Vi anser at det er tilstrekkelig med konsise korte formuleringer i loven. Vi ser at kommunen ved tilsyn kan reagere i registreringsaker der tiltaket ikke er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen. Dette bør gi tilstrekkelig sikkerhet for at ulovlige tiltak oppføres i ly av registreringsordningen.

Ferdigattest for eksisterende bygg

NBEF anser at fjerning av krav om ferdigattest for eksisterende bygg er en pragmatisk og god måte å løse knuten med kommunenes umulige oppgave å gi ferdigattest for byggverk som ikke tilfredsstiller dagens krav til prosess og teknikk og som ikke på noen lovlig måte kan dokumentere slikt. Gjeldende lov har ingen løsning for byggverk som det ikke er gitt ferdigattest for etter tidligere regler. Ofte har manglende ferdigattest også forankring i kommunens praksis. I mange tilfelle blir det i dag benyttet tilstandsrapport som grunnlag for ferdigattest i gamle forsømmelsessaker. Fundamentet blir tilnærmet greit, men vil ikke stemme med byggereglene. Noe bedre løsning kan imidlertid ikke fremskaffes. Da er det like greit at reglene fastslår at ferdigattest ikke gis, og at det henvises til at boliger solgt av medlemmer av EFF skal ha tilstandsrapport i tråd med NS 3600.

Privatrettslige forhold

NBEF slutter seg til departementets forslag.

Ansvar for oppfyllelse av tekniske krav

NBEF anser at departementets drøftelse er særdeles viktig og riktig, og er enig i endringsforslaget. Vi erfarer kompetanse om skillet mellom byggesaksbehandling og tilsyn mange kommuner ikke er god nok. Vi får meldinger fra våre medlemmer at saksbehandlere i kommunene fokuserer for mye på tekniske detaljer under søknadsbehandlingen. Det gir grunn til at departementet må legge mer vekt på ansvars plassering i kommunikasjon med lokale myndigheter.

Plassering av tiltak

NBEF støtter de smidige endringene som er foreslått når det gjelder små tiltak i nabogrense og størrelse på disse. Vi har selvsagt ren støtte til at det gis nødvendig forskriftshjemmel for gjeldende rett.

Når et lovlig tiltak skaper ulovlige forhold andre steder

NBEF støtter departementets drøftelse og konklusjon.

Skjermingsverdige bygg

NBEF støtter departementets drøftelse og konklusjon. Imidlertid ser vi behovet for bestemmelsen som eksempel på treg behandling og lite smidig gjeldende regelverk. Dette rammer ikke kun ved skjermingsverdige bygg, men langt oftere ved vanlig utbyggingsprosjekter. Det er derfor grunn til å

ta med tankene rundt disse endringene til et videre arbeid for enklere og mer effektive regler for effektive byggeprosesser.

Oppheving av krav om lokal godkjenning

NBEF støtter at lokal godkjenning av foretak og tildeling av ansvarsrett erstattes med meldingsordning. Dagens ordning har til dels fungert byråkratisk, tidkrevende og kostbart for norske foretak så vel som utenlandske. Det kan være vanskelig å påvise at ordningen har gitt bedret kvalitet.

NBEF anser at tilsyn vil være tilstrekkelig og god oppfølging av at foretakene gjør godt arbeid. Vi ser at det vil kreve klare og konsise regler som foretak kan måles med ved tilsyn. Vi er redd for at tilsynet kan bli veldig ulikt gjennomført i landets kommuner, men anser ikke at sentralisering ved statlige tilsyn er veien å gå. Det er viktig at kommunene settes i stand til å løse oppgavene sine ved kunnskap, organisering og samarbeid. Både for næringens aktører og for kommunene mener vi det er behov for profesjonalisering - gjennom å sette dem i stand til å løse oppgavene, ikke ved å fjerne fornuftige oppgaver.

For foretak som skal dokumentere sin kompetanse, anser vi at en frivillig sentral godkjenning vil være et godt virkemiddel. Det er viktig at DiBK fortsatt gis gode rammevilkår til å drive en slik godkjenningsordning. En godkjenningsordning vil etter forslaget fortsatt omfatte foretak. Foretak må igjen vurderes på bakgrunn av de faglig kompetente personer som er i foretaket. Det finnes etterhvert en rekke sertifiseringsordninger som kan gi god dokumentasjon for personer for bruk ved tilsyn. Dette må vektlegges bedre, slik at vurderingen kan bli lik i kommunene.

Et register for foretak som har hatt ansvarsrett synes som en god ide. Utskifting av foretak i næringen er imidlertid stor. Registeret vil i løpet av kort tid inneholde en økende mengde unyttig informasjon. Vi er i tvil om det over tid vil være vesentlig nytte fra registeret. Likevel stiller vi oss ikke negative. Selve registreringen må gjøres meget enkel.

Tilsyn med byggevaremarkedet

NBEF slutter seg til departementets forslag.

Overtredelsesgebyr ilagt av kommunen

NBEF slutter seg i resultat til departementets forslag. Vi er imidlertid bekymret over at byggereglene kan oppfattes mer fokusert på ulovlighetsoppfølging enn gode byggverk på rett sted.

Krav til søknad ved utleie i del av eksisterende bolig

Departementets drøfting gir for så vidt ingen ny informasjon, men fokus på utleieboliger og forenkling kan føre til motsatt resultat. Vi er enige i at søknadsplikten må basere seg på rent fysiske kriterier ved selve bygget og ikke forhold ved organisering av beboerne. Mange kommuner har ved undersøkelser funnet flere "boliger" i kommunen enn det de har vært kjent med fra tidligere. For kommunene er det attraktivt å få definert disse som selvstendige. Det er fordi det vil gi økte gebyrer for vann, avløp, renovasjon etc. Disse satsene er så vidt store en del steder at man kan risikere at boligeiere ikke vil innpasse muligheter for utleie i sin bolig. Vi antar at departementet bør vurdere dette i det videre arbeidet mot forskrift.



NBEF er gjerne med på videre dialog med sikte på å forenkle den samlede plan- og bygningslovgivningen.

Med vennlig hilsen

Norges bygg- og eiendomsforening NBEF

Eystein C. Husebye, Daglig leder

tel: +47 6752 6021; fax: +47 6752 6011 mob: +47 9265 7997 eystein@nbef.no www.nbef.no