

Kommunal- og regionaldepartementet

Postboks 8129 Dep.  
0032 Oslo

[Postmottak@krd.dep.no](mailto:Postmottak@krd.dep.no)

Deres ref.: 13/1718-1

Oslo, 25.10.2013

## **Høring: Forenklinger og endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)**

Vi takker for invitasjonen til å uttale oss.

Det er svært positivt at departementets hovedsiktemål med høringsnotatet er å fremheve byggesaksdelen av plan- og bygningsloven som en "ja-lov" (rettighetslov), og dermed bidra til å effektivisere byggesaksprosessene ved å legge enda sterkere vekt på at tiltakshaver har krav på tillatelse dersom det ikke finnes hjemmel for å nekte. Videre er det svært positivt at kommunene fratas muligheten for å drive saksbehandling av tekniske krav til byggverket i søknadsprosessen, men henvises til å føre etterfølgende tilsyn. Vi er tilfreds med forslag til regelendringer om nabovarsel, nabomerknader og påfølgende naboklager. Det er viktig å redusere antall omkamper og tid og ressurser som går til klagesaker og –behandling, da det både forsinker og fordyrer byggeprosjektene.

Det gjøres også noen forsøk på å redusere bruken av skjønn i kommunene, noe som er viktig for å skape mer forutsigbare og effektive byggeprosesser. OBOS kunne imidlertid ønsket seg at departementet hadde gått lenger i å signalisere mulighet for å bruke dispensasjonsinstituttet mer offensivt for å legge til rette for en raskere og mer fleksibel saksbehandling.

Det er viktig å forenkle og tydeliggjøre lovverket mest mulig. Men samtidig er det ikke bare regelverket som er viktig for å skape mer effektive, forenklede og mer smidige prosesser. Det krever også vilje og kompetanse hos tiltakshaver, de ansvarlige foretakene, sektor-myndighetene, kommunen og fylkesmann. Hvis takten i boligbyggingen skal øke, så må det bl.a. være en vilje til å prioritere boligbygging framover andre viktige hensyn.

### **Oppsummering**

➤ **Vi mener dette er de viktigste forslagene:**

**1. Frita flere enkle tiltak fra søknadsplikt og i stedet innføre "registrerings saker" for mindre bygninger som garasje, uthus og tilbygg (kap. 3.1), samt forenkle saksbehandlingen i forbindelse med plassering av disse tiltakene (kap. 3.9.3).**

Vi mener dette vil kunne frigjøre kapasitet i kommunene til å behandle mer komplekse saker. Som medlemsorganisasjon er dessuten OBOS opptatt av at hverdagen for folk flest, borettslag m.v som ikke er profesjonelle, skal være enklest mulig.

**2. Begrense klageretten i plan og bygningslovens §1-9 andre ledd ved å føye til at forhold som er avgjort i tidligere vedtak i byggesaken, men ikke avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon, heller ikke kan påklages (kap. 3.7).**

**3. Fjerne krav om nabovarsel i byggesak når tiltaket er regulert i detaljregulering etter pbl. § 12-3.**

**4. Tidsfrist med særskilt virkning §21-7 – tydeligere lovgivning (kap. 3.4.). Vi vil særlig fremheve:**

- **12 ukers saksbehandlingstid for søknad om dispensasjon fra plan**

Det vil være en klar forbedring at det blir en generell tidsfrist på 12 uker for kommunenes behandling av saker som gjelder dispensasjon – enten fra plan eller byggeregler. Vi mener dette forenkler loven og er en fordel for både kommunen og utbyggere ved å bidra til mer forutsigbare rammer og raskere fremdrift i et byggetiltak. Ofte opplever man i dag at kommunen bruker tid og energi på å presse søknader inn i et dispensasjonsregime for å slippe unna tidsfrister på saksbehandlingen. Dette vil man nå unngå med like saksbehandlingsfrister.

Vi er derimot skeptisk til å gi kommunene en utvidet ensidig adgang til fristforlengelse i plansaker og i saker med berørte myndigheter. En slik utvidelse må i alle fall begrenses til å gjelde spesialtilfeller der det er et saklig begrunnet behov. Vi tror at jo mer tid myndighetene gir seg selv, jo mer tid vil bli benyttet. Vi mener at der det er uenighet mellom myndigheter om innholdet i en eventuell dispensasjon, bør det i de aller fleste tilfellene være tilstrekkelig med 12 uker til å avklare hvordan uenigheten løses. Vi ønsker derfor en meget restriktiv adgang til å fravike 12-ukersregelen både for plan- og byggesaker.

- **Hvis kommunen overskrider 3-ukersfristen for behandling av søknad om igangsettelse, så kan tiltaket igangsettes.**

Det er en forbedring fra i dag hvor tiltakshavere kan risikere å pådra seg ekstra kostnader p.g.a. sen saksbehandling i kommunen. OBOS mener imidlertid at overskridelse av tidsfristen bør medføre automatisk innvilgelse av tillatelsen, og ikke bare en rett til å sette i gang. Det vil skape insentiv til rask saksbehandling i kommunene samtidig som det vil eliminere stor grad av usikkerhet hos tiltakshaver.

**5. Dokumentasjon og prosess (kap. 3.2.) – tydeliggjøre krav og grenser for hva som er nødvendig å dokumentere i forbindelse med byggesøknad.**

Departementet skriver at det i arbeidet med forskriftene vil se på om det er behov for å redusere kommunenes skjønn, ved å etablere klare og tydelige krav og grenser for hva som er nødvendig å dokumentere i forbindelse med byggesøknader. Det er viktig at dette følges opp. Vi ønsker at kommunenes rom for å bruke skjønn begrenses.

**6. Tydeliggjøring av tiltakshavers ansvar for oppfølging av tekniske krav – mindre rom for kommunal sysning pbl § 21-4.**

OBOS er meget tilfreds med at regjeringen foreslår å begrense kommunenes kontroll med oppfølging av tekniske krav i selve søknadsprosessen. Vi opplever dette som en av de store tidstyvene i offentlig saksbehandling, og som ofte også gir kime til konflikt.

**7. Begrensning av klageadgangen.**

OBOS er tilfreds med at regjeringen foreslår en innskrenkning i klageadgangen. Det vil frigjøre verdifull saksbehandlingskapasitet til å foreta annen nødvendig saksbehandling.

➤ **Hva er vi uenig i og hva savner vi?**

**8. Vi er uenig i forslaget om å unnta skjermingsverdige objekter/bygg, bl.a. departementene fra plan- og bygningsloven.**

OBOS har sterke innvendinger til forslaget til ny pbl §20-8 *Unntak fra krav i loven for visse tiltak som omfattes av sikkerhetsloven*. Forslaget betyr at det kan gjøres tiltak for bl.a. Regjeringskvartalet som OBOS som nabo, ikke vil ha noen innflytelse på, men som kan ha vesentlig betydning for oss som virksomhet og eier av nabobygg. For oss og andre naboer som berøres av de kommende planene for bl.a. Regjeringskvartalet, dreier det seg om store økonomiske verdier som kan forringes, uten at det er gitt anledning til å bli hørt. Det er heller ikke angitt noen form for kompensasjonsordning for naboer m.v. som får restriksjoner på sine eiendommer. Se kap. 3.9.5.

**9. Mer liberal dispensasjonsadgang i byggesaker der det ellers ikke er nevneverdige hensyn som tilsier at byggetiltaket, ikke skal kunne godkjennes**

OBOS savner at regjeringen drøfter muligheten for dette. En utvidet dispensasjonsadgang, for eksempel for inntil 10% økning i utnyttelsesgrad, byggehøyder og byggegrenser m.v., kan bidra til en langt raskere saksbehandling. Det gjelder spesielt for boligsaker der alternativet i dag enten er full reguleringsbehandling, eller i beste fall en småendring av plan.

**10. Unntaket for nabovarsling ved byggesøknad i samsvar med vedtatt detaljregulering, bør utvides til også å gjelde der byggesøknad skjer direkte på grunnlag av en detaljert områdeplan**

OBOS savner en diskusjon av dette i høringsnotatet. Vi mener at unntaket for nabovarsling også bør gjelde der man har en så detaljert områdeplan at det er grunnlag for å gå direkte på byggesak. Vi kan ikke se at departementet gir noen begrunnelse for distinksjonen mellom områdeplan og detaljplan på dette området.

**11. Forenklinger i plan- og byggesak må ses samlet**

Saksfremlegget bærer preg av at Plan- og bygningsloven på høringstidspunktet var fordelt på henholdsvis Miljøverndepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet. OBOS mener at plan- og byggesak må ses samlet, og at en egen Ot.prp. med hensikt å foreta forenklinger, burde tatt med seg begge regelverk og samkjørt høringsperiodene.

➤ **Videre prosess**

OBOS ser frem til en fortsatt konstruktiv dialog med departementet, nå også med ny politisk ledelse, om videreutvikling av plan- og bygningsloven. Det er svært lovende at plan- og bygningsloven nå samles i ett departement. Det gir mulighet for samkjøring av regelverket med sikte på å få til en ja-lov også på plansiden.

Med vennlig hilsen



Martin Mæland  
Konsernsjef

Sissel Monsvold  
Analytiker

## Mer utfyllende kommentarer til forslagene

### Kap. 3.1 Registrering – færre søknadspliktige tiltak

Vi mener det er fornuftig å tillate at de fleste tiltak som etter gjeldende rett er søknadspliktige, men hvor det ikke er krav om ansvarlige foretak 19 (pbl § 20-2), unntas fra søknadsplikt når disse ikke strider mot plan, og er i overensstemmelse med materielle krav i plan- og bygningsloven med forskrifter. Det kan synes rimelig, som departementet foreslår, å begrense registrerings sakene – hvor kommunen ikke skal fatte vedtak - til å gjelde mindre bygninger som garasje, uthus og tilbygg, mens f. eks. større driftsbygninger (over 500m<sup>2</sup>) og midlertidige tiltak (f. eks. brakkerigger) som skal stå mer enn 2 måneder, fortsatt skal ha søknadsplikt og saksbehandles etter gjeldende regler.

Vi ser at kommunene fortsatt må ha kapasitet og rutiner til å kunne vurdere om de registrerte tiltakene er i overensstemmelse med plan og regelverk for øvrig. I tillegg må de bruke noe mer ressurser på tilsyn. Vi tror likevel at en registreringsordning vil redusere den kommunale ressursbruken noe. Det bør lages gode veiledninger som redegjør på en oversiktlig måte hva som kreves for at tiltaket ikke strider mot plan og de materielle kravene i plan- og bygningsloven med forskrifter, samt hvilke andre myndigheter som skal høres. Det kan spare tid og ressurser både hos kommunene og tiltakshavere.

Vi er enig med departementet at det ikke er nødvendig med nabovarsling for registrerings tiltakene når disse er regulert i vedtatt detaljregulering, naboen tidligere har hatt anledning til å uttale seg til tiltaket én gang og det ikke er gjort endringer i detaljplanen etter det.

### Kap. 3.2. Dokumentasjon og prosess

For byggenæringen er det viktig med forutsigbarhet og likebehandling med hensyn til hva slags og mengden dokumentasjon som kreves i byggesaker. For foretak som driver virksomhet i mange kommuner, er det kompliserende og ressurskrevende å forholde seg til ulike krav. En fordel med mer entydige og standardiserte dokumentasjonskrav er også at det vil lette innføringen av IKT i byggesaksbehandlingen. Vi er derfor fornøyd med at departementet foreslår å tydeliggjøre dokumentkravene i det videre forskriftsarbeidet, og støtter departementet i at (sitat): *"det bør legges tydelige føringer for og begrensninger på kommunenes skjønn når det kommer til hvilken dokumentasjon som er å anse som nødvendig og relevant for ulike tiltak"*.

Vi mener i likhet med departementet, at dersom det er behov for særskilte vurderinger eller analyser for å vurdere hvordan et område kan bygges ut, så bør dette belyses og avklares som en del av reguleringsplanprosessen, og ikke stilles som supplerende dokumentasjonskrav til byggesøknader innenfor det aktuelle planområdet. Vi ser frem til departementets forslag til tydeliggjøring av dokumentkravene i det videre forskriftsarbeidet, og støtter departementet i at (sitat): *"det bør legges tydelige føringer for og begrensninger på kommunenes skjønn når det kommer til hvilken dokumentasjon som er å anse som nødvendig og relevant for ulike tiltak"*.

Vi synes det vil være fornuftig å definere hva som ligger i begrepet fullstendig søknad, samt innføre en tidsfrist for kommunens mulighet til å be om supplerende dokumentasjon og opplysninger.

OBOS er svært positiv til at departementet vil ta initiativ til å se nærmere på mulighetene for å presisere og begrense planmyndighetenes muligheter til å stille supplerende dokumentasjonskrav til byggesøknadene i reguleringsplan. Dersom det er behov for særkilte vurderinger eller analyser for å vurdere hvordan området kan bygges ut, så bør dette belyses og avklares som en del av reguleringsprosessen, og ikke stilles som supplerende dokumentasjonskrav til byggesøknader innenfor det aktuelle planområdet.

OBOS mener at kommunene ikke bør ha rett til å forlenge saksbehandlingstiden kun på grunnlag av at noen ikke-vesentlige opplysninger mangler. I en "ja-lov" bør det være tilstrekkelig at tiltakshaver fremskaffer denne informasjonen før fristen utløper. Hvis ikke det skjer, så kan ikke tiltakshaver forvente å få saken ferdigbehandlet før opplysningene er levert pluss noen ekstra saksbehandlingdager.

### **Kap. 3.3 Naboforhold – varsling og merknader**

*3.3.3.1 Ikke krav om nabovarsel i byggesak når tiltaket er regulert i detaljregulering" og at dette tas inn som nytt andre ledd i pbl. § 21-3. Regelen vil gjelde generelt både for søknadspliktige tiltak og tiltak som blir registreringspliktige.*

OBOS støtter forslaget. En innstramning i kravet til nabovarsling vil kunne spare tid og ressurser for kommunen, tiltakshaver og byggenæringen. Naboer har i forbindelse med detaljplanprosessen 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. OBOS ønsker en lengre varighet på detaljplanene enn 5 år. Vi mener det heller ikke bør være krav til nabovarsel om detaljreguleringen gis en varighet på opp til 10 år, jf. forslaget som nå er på høring.

Vi registrerer at der det foreligger annen type plan enn detaljplan, så foreslås ingen endringer i forhold til dagens regler om nabovarsling. Dette vil også gjelde for de saker som vil omfattes av den foreslåtte registreringsordningen. OBOS mener at unntaket for nabovarsling også burde gjelde der man har en så detaljert områdeplan at det er grunnlag for å gå direkte på byggesak. Vi kan ikke se at departementet gir noen som helst begrunnelse for distinksjonen mellom områdeplan og detaljplan på dette området.

*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*

OBOS er enig i forslaget. Søker kan unnlate å sende nabovarsel når naboens eller gjenboers interesser ikke, eller i liten grad, er berørt.

*3.3.3.4 Det skal ikke lenger kreves at kommunen skal vurdere ny varsling før den tar stilling til søknaden*

Vi er enig i at krav om nytt varsel bør knyttes til endringer i byggeprosjektet og ikke til tid (jf. nabovarsel er gyldig i 1 år i dag).

*3.3.3.5 En innkommet nabomerknad skal ikke endre saksbehandlingsfristen fra 3 uker til 12 uker*

Vi er enig i dette. Når byggeprosjektet er i samsvar med plan- og bygningsloven og andre myndigheter ikke skal gi tillatelse, samtykke eller uttalelse, så er det ingen grunn til at en

nabomerknad skal forlenge saksbehandlingstiden siden den i utgangspunktet ikke medfører merarbeid for kommunen.

#### 3.3.3.7 Varslingens form

Vi mener der er fornuftig å åpne for varsling på e-post.

### **Kap. 3.4 og 3.5 Tidsfrist ved dispensasjon fra plan og tidsfrist med særskilt virkning**

***Vi vil særlig kommentere følgende punkter:***

- **flere saker kommer inn under 3-ukersfristen**

Hovedregelen for ett-trinns søknader er 3 uker og pbl §21-7 foreslås endret i samsvar med dette. Departementet foreslår at en nabomerknad ikke skal endre denne fristen (og ikke økes til 12 uker), selv ikke i byggesaker som krever ansvarlige foretak. Det er positivt at loven blir tydeligere på når det er 3 ukers saksbehandlingsfrist og når det er 12 ukers frist. Vi støtter både dette og forslaget om at tillatelse regnes som gitt, dersom kommunen ikke har avgjort saken innen fristens utløp.

- **12 ukers saksbehandlingstid for søknad om dispensasjon fra plan**

Det vil være en klar forbedring at det blir en generell tidsfrist på 12 uker for kommunenes behandling av saker som gjelder dispensasjon – enten fra plan eller byggesaker. Vi mener dette forenkler loven og er en fordel for både kommunen og utbyggere ved å bidra til mer forutsigbare rammer og raskere fremdrift i et byggetiltak. I dag opplever vi at deler av saksbehandlingen i byggesaker fokuserer på å identifisere mulige dispensasjonsgrunnlag slik at saker kan behandles uten tidsfrist. Denne formen for suboptimalisering kan unngås dersom behandlingsfristen er lik. Det er både adgang i lov og forskrifter til å forlenge saksbehandlingsfristen i byggesaker når det er gode grunner for det (komplisert sak, krever ekstra politisk avklaring, eller krever tillatelse/samtykke fra andre myndigheter).

Vi er skeptisk til å gi kommunene en utvidet ensidig adgang til fristforlengelse i plansaker og i saker med berørte myndigheter. Vi mener en slik utvidelse i alle fall må begrenses til å gjelde spesialtilfeller der det er et saklig begrunnet behov. Vi tror at jo mer tid myndighetene gir seg selv, jo mer tid vil bli benyttet. Vi mener at der det er uenighet mellom myndigheter om innholdet i en eventuell dispensasjon bør det i de aller fleste tilfellene være tilstrekkelig med 12 uker til å avklare hvordan uenigheten løses. Vi ønsker derfor en meget restriktiv adgang til å fravike 12-ukersregelen, og at dette også gjelder i byggesaker.

### **Kap. 3.6 Igangsetting (IG) av tiltak**

OBOS er tilfreds med at departementet opprettholder den fleksibilitet som dagens ordning med søknad om IG innebærer fremfor en løsning som innebærer en stor grad av detaljprosjektering på rammestadiet. Det er kostnadseffektivt.

*Regjeringen foreslår at hvis kommunen overskrider 3-ukersfristen for behandling av søknad om igangsettelse, så kan tiltaket igangsettes (men uten at tillatelsen formelt er innvilget).*

Vi mener forslaget vil være en forbedring fra i dag, hvor tiltakshavere kan risikere å måtte pådra seg ekstra kostnader p.g.a. sen saksbehandling i kommunen. OBOS mener imidlertid at departementets forslag til løsning ikke går langt nok. Regelen bør være at dersom ikke tillatelse er gitt innen 3 uker, så må den være å anse som gitt. Det vil medføre et press på kommunen for rask saksbehandling og forhindre usikkerhet hos tiltakshaver om han skal iverksette arbeider uten IG, eller om han skal sette i gang med den risiko for senere endringer det kan medføre. Kommunen kan i alle tilfelle i etterkant føre tilsyn med at byggearbeidene skjer i samsvar med lov og forskrift.

OBOS er svært fornøyd med at departementet vil presisere at naboers klageadgang på igangsettingstillatelser, bare gjelder dersom igangsettingstillatelsen tillater noe mer eller noe annet enn det som allerede ligger i rammetillatelsen.

## **Kap. 3.7 Avgrensning av klage**

### *3.7.3.1. Ytterligere innskrenkninger i plan og bygningslovens §1-9 andre ledd for å begrense antall klagemuligheter i en byggesak*

Departementet foreslår at de innskrenkninger i klageadgangen som følger av dagens plan- og bygningslov § 1-9 videreføres og strammes noe inn for ytterligere å begrense antall klagemuligheter i en byggesak. Det foreslår at forhold som er avgjort *i tidligere vedtak i byggesaken*, men ikke avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon, heller ikke kan påklages. OBOS støtter dette.

## **Kap. 3.8 Ferdigattest for eksisterende bygg**

Det foreslås at kommunene ikke lenger skal kunne utstede ferdigattest i byggesaker fra før 1.1.1998, d.v.s. fra den kommunale bygningskontrollen ble erstattet med innføringen av ansvarsrettssystemet for foretakene. Det vil altså kun bli utstedt ferdigattest for byggetiltak etter ansvarsreformen. For tiltak som er utført etter at ansvarsrettssystemet 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.

OBOS mener dette er en fornuftig opprydning, og det synes å være en god begrunnelse for å sette skillet ved innføringen av ansvarsreformen. Det er fornuftig om en gjør endringer i eiendomsmeglerloven m.h.t. oppdragstakers plikter om å gi kjøperen en skriftlig opplysning om hvorvidt ferdigattest foreligger.

## **Kap. 3.9 Andre endringer**

### **Kap. 3.9.1 Privatrettslige forhold**

Departementet foreslår at kommunene skal ("kan" i dagens pbl) avvise en søknad dersom det fremstår som klart at tiltakshaver ikke har noen rådighet over grunnen som tiltaket skal oppføres på. OBOS støtter forslaget.

### **Kap. 3.9.2. Ansvar for oppfyllelse av tekniske krav**

I henhold til dagens plan- og bygningslov skal kommunen i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav, men det er i bestemmelsen lagt til; ”*dersom ikke forholdene tilsier noe annet*”. Slik bestemmelsen er formulert i dag gir den rom for skjønn i kommunen fordi det ikke sies noe om hvilke forhold som kan medføre at kommunen foretar en selvstendig vurdering av de tekniske sidene i et tiltak. For å klargjøre regelverket foreslår departementet at formuleringen ”*dersom forholdene ikke tilsier noe annet*” strykes.

OBOS mener dette er et viktig tiltak for å skape mer forutsigbarhet for utbyggerne og kommunene. Det bør være tilstrekkelig at kommunene har anledning til å vurdere de tekniske kravene ved tilsyn, jf. pbl. kap. 25. Denne endringen vil også forsterke hovedregelen om at det er tiltakshaver selv som har ansvaret for at tiltaket tilfredsstillende de tekniske kravene, ikke kommunen. Vi opplever diskusjoner om tekniske løsninger, brukbarhet m.v., som en av de store tidstyvene i dagens byggesaksbehandling. Kommunenes kompetanse er også i stor grad begrenset på dette området, og regelen åpner for synsing og skjønn fra enkeltsaksbehandlers side. Ved å avskjære dette som vurderingstema på byggesaksnivå, vil man være henvist til å prioritere tilsynsressurser på dette. Vi tror dette vil virke disiplinerende med henhold til hvilket detaljnivå kommunen velger å engasjere seg.

### **Kap. 3.9.5 Skjermingsverdige bygg**

Det foreslås en ny bestemmelse §20-8 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 et ledd i oppfølgingen av NOU 2012:14 *Rapport fra 22. juli-kommisjonen*.

I henhold til denne bestemmelsen kan hvert departement innenfor sitt myndighetsområde beslutte at tiltak som skal utføres i tilknytning til et bygg/objekt som er utpekt som skjermingsverdige, helt eller delvis kan unntas kravene i plan- og bygningsloven. OBOS er svært kritisk til at Regjeringen uten noen form for påvirkning, klagemulighet kan treffe vedtak av vesentlig betydning for oss som virksomhet. For OBOS som nærmeste nabo til Regjeringskvartalet, handler dette om vesentlige rammebetingelser for vår virksomhet og svært store økonomiske verdier, ved at vi har en stor portefølje av kontoreiendommer og andre eiendommer i umiddelbar nærhet av Regjeringskvartalet. Dersom forslaget skal gjennomføres, bør det som et minimum, fastsettes en adgang for berørte naboer til å kreve erstatning for både direkte og indirekte tap samt ulempe knyttet til gjennomføring av planen, der selve erstatningsutmålingen i ytterste konsekvens bør kunne være gjenstand for domstolsbehandling.

## **Kap. 4 Oppheving av krav om lokal godkjenning**

Departementet foreslår å oppheve kravet om at ansvarlige foretak skal godkjennes av kommunen før arbeidet kan startes opp. Det vil fortsatt være et krav at arbeidet forestås av foretak som påtar seg ansvar, og at disse foretakene oppfyller kvalifikasjonskrav gitt i forskrift om byggesak av 26.3.2010 (SAK). Kvalifikasjonskravene vil i stor grad tilsvare kravene som gjelder i dag.

Forslaget innebærer at et element i sikringen av kvalitet i byggverk oppheves. OBOS mener imidlertid at den foreslåtte endringen tross alt er positiv, da den vil effektivisere ressursbruken i kommunen i selve søknadsfasen. Vår erfaring er at mange kommuner p.t. har begrenset kapasitet i sine byggesaksavdelinger. Å fjerne arbeidsoppgaver vil frigjøre kapasitet til å få byggesøknader raskere gjennom systemet. Kommunene kan for å fange opp eventuelle



ulovligheter vurdere sin ressursbruk til tilsyn samlet, og da fortrinnsvis mot konkret utførelse i gjennomføringsfasen.

Det er også et byggherreansvar å sørge for at eventuelle entreprenører er tilstrekkelig kvalifiserte. Gjennom å opprettholde dagens ordning med frivillig sentral godkjenning kan de seriøse aktørene gis en mulighet for registrering, noe som gir dem et konkurransefortrinn, samtidig som det gjør informasjonen lett tilgjengelig for både byggherrer og offentlige aktører. Det bør være overtredelsesgebyrer ved brudd på forutsetningene for slik sentral godkjenning, eller ved urettmessig bruk av merket. Gebyret bør da settes svært høyt av allmennpreventive hensyn. OBOS er positiv til at DiBK gis en utvidet tilsynsrolle i samarbeid med kommunene. Det vil kunne styrke kvaliteten på tilsynsarbeidet i kommunene.

## **Kap. 7 Krav til søknad ved utleie i del av eksisterende bolig**

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.

OBOS mener at det er behov for å gjøre vesentlige forenklinger i regelverket for utleie av del av egen bolig. Utleie av sokkelleiligheter m.v. er en betydelig del av boligreserven i de store byene, og bidrar til bosetting av mange mennesker som ellers ikke har mulighet til å etablere seg i boligmarkedet. Av kravene som enkelt bør kunne sløyfes er blant annet; krav til parkering, krav til uteoppholdsareal, krav knyttet til ventilasjon og lyd samt teknisk krav om etablering av egne brannceller. Krav om egnet rømning gjennom dører, vinduer m.v. bør imidlertid bestå. Dersom man letter på krav om etablering av egen branncelle, bør det kunne stilles krav om at det i slike boliger etableres ordning med seriekoblede brannalarmer e.l.