

Det Kongelige Kommunal- og regionaldepartement v/  
Ekspedisjonssjef Inger Lindgren  
Pb 8112 Dep  
N-0032 Oslo

Oslo 01.november 2013

## **HØRING – Forenklinger og endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling**

Det vises til høringsbrev av 28.juni 2013 fra Kommunal- og regionaldepartementet. Samskipnadsrådet ønsker innledningsvis å takke for invitasjonen og anledningen til å avgi høringsuttalelse. Samskipnadsrådet er en paraplyorganisasjon for de 23 studentsamskipnadene i Norge. Studentsamskipnadene har det operative ansvaret for studentvelferd og formålet med samskipnadene er å bidra til lik rett til utdanning. I dette arbeidet er bygging av studentboliger et viktig utdanningspolitisk virkemiddel.

### **Forenklinger**

Samskipnadsrådet er glad for departementets forslag om forenklinger i plan- og bygningsloven (pbl). Studentsamskipnadene opplever en stor og stadig voksende etterspørsel etter flere studentboliger. Under arbeidet med bl.a. ny byggeteknisk forskrift (tek 10) og grunnlånet til Husbanken har Samskipnadsrådet foreslått flere forenklinger i lovverket som vil øke tempoet på boligbyggingen, herunder et enklere regelverk. Hovedformålet er ikke forenkling i seg selv. Formålet er å bedre boligforsyningen herunder sikre en smidigere reguleringsprosess og lavere økonomisk belastning på byggeprosjekter.

### **Færre søknadspliktige tiltak**

Samskipnadsrådet støtter forslaget om økt bruk av registreringspliktige tiltak fremfor søknadsplikt fordi dette kan bidra til raskere saksbehandling og bygging. Det er positivt at tiltak som i dag omfattes av pbl. § 20-2 og SAK § 3-1, unntas fra søknadsplikt og vil bli registertingspliktige tiltak. Samskipnadsrådet ber departementet utforme forskriftene på en klar og tydelig måte som setter tiltakshaver i stand til å forstå hvilke aktiviteter som faller inn under registreringsplikt.

Samskipnadsrådet mener departementets kriterium for midlertidige tiltak er for kort. Mange studentsamskipnader har i påvente av områderegulering bygget semi-permanente modulbygg som kan gi mange studenter bolig mens man venter på reguleringsaken som ofte tar opptil 3-4 år. En utvidelse av midlertidighet fra to til fem år, vil gjøre det enklere for samskipnader å få satt opp midlertidige moduler i påvente av langvarige reguleringsaker. Midlertidige tiltak bør derfor defineres som tiltak som skal stå mer enn to mnd, mindre enn fem år.

Det er positivt at departementet også ønsker å understreke viktigheten av overholdelsen av frister gjennom å innføre f.eks. bortfall av kommunens rett til å regulere visuelle kvaliteter i bygg etter 3-ukers frist er løpt ut. Et grunnleggende prinsipp bør være at frister overholdes. Et byggeprosjekt med stadige nye utløste frister gjør at kostnadene raskt løper og utfordrer lønnsomheten i prosjekter. En ikke overholdt frist må få konsekvenser for begge parter.

Utvidet bruk av registrering stiller strengere krav til kompetanse hos tiltakshaver og byggherre. Mange studentsamskipnader som benytter seg av totalentreprise har begrenset med ressurser. Dersom kommunene får et større ansvar for å formidle informasjon om plan og

forutsetninger for registreringsplikt må departementet følge opp og sikre at kommunene følger opp og setter tiltakshavere i stand til å finne relevant informasjon. Derfor er det positivt at departementet åpner for dispensasjonssøknader for å vurdere gyldigheten i tiltak i forhold til plan, samt eventuelle godkjennelser av mindre avvik fra plan uten at hele tiltaket blir søknadspliktig.

Det er på høy tid at departementet også reduserer annengangs klagemulighet for naboer på tiltak som allerede er regulert inn i detaljregulering. En erklæring om ferdigstilling uten kvittering/attest/brukstillatelse forenkler også prosessen betydelig.

Under forholdet til andre myndigheter skriver departementet at de vil komme tilbake til en nærmere kartlegging av hvilke myndigheter som eventuelt må inn i byggesaker. Samskipnadsrådets erfaring er at en vesentlig forsinkelse i byggeprosjekter er om ulike kommunale etater skal følge opp en byggesak på ulike måter. Å tildele plan- og bygningsmyndigheten et koordineringsansvar vil være fordelaktig for at ikke tiltakshaver må forholde seg til svært ulike offentlige etater som også i noen tilfeller kan ha ulike syn på en byggesak. En samordning mellom planetaten og de ulike offentlige etatene på forhånd kan i dialogen med tiltakshaver gjøre byggeprosessen mer smidig.

### **Dokumentasjon og prosess**

Samskipnadsrådet støtter departementets presisering av at kommuner ikke har anledning til utsatt frist ved mindre endringer i byggesøknad. Noen samskipnader har meldt om at planmyndighetene har regnet ny 12-ukers frist på grunn av mangler i søknaden som omhandler innholdsfortegnelse, dato på åtte siffer, og andre mindre språklige detaljer.

Krav til dokumentasjon i utarbeidelse av reguleringsplaner er som departementet skriver omfattende og kan innebefatte 3D-tegninger, beskrivelser av nærområdets vegetasjon mm. Departementet anerkjenner at det er omfattende krav som kan være forsinkende for reguleringen. Samskipnadsrådets erfaring er ved bygging av større studentbyer at slikt arbeid kan ta opp til 4-5 år. En vurdering av departementet omkring hvilke krav som skal videreføres bør skille mellom informasjon som er nødvendig for kommunen å ivareta kommuneplan og omkringliggende reguleringer.

Innføringen av en 3-ukersfrist for kommunen å komme med innsigelser uten krav om aktivt samtykke er positivt.

### **Naboforhold**

Viser til tidligere kommentarer i høringsuttalelsen vedrørende «*ikke krav om nabovarsel i byggesak når tiltaket er regulert i detaljregulering etter pbl § 12-3*»

Samskipnadsrådet støtter også de øvrige endringene foreslått under pkt naboforhold

### **Tidsfrist ved dispensasjon ved plan**

En saksbehandlingsfrist på 12 uker etter søknad om dispensasjon er på den ene siden positivt fordi det i dag ikke eksisterer noen krav på svar fra kommunen ved en slik søknad. På den andre siden må de samme forholdene som ved andre søknader og 12-ukers frist sikres at eventuelle utsettelse av frist må ha god saklig grunn. Det er også viktig at en 12-ukers maksfrist ikke blir en standardfrist for svar på søknader om dispensasjon. Samskipnadsrådet mener allikevel det er en fordel med en slik frist fordi man tallfester når svaret på en dispensasjon kan mottas fremfor dagens situasjon uten noen bestemt frist. Et alternativ er å

vurdere innføring av en 3-ukers frist for dispensasjon ved plan. Noen ganger er det behov for å søke om dispensasjon etter at bygging har startet. Når dette skjer løper utgiftene i byggeprosjektet mens man venter på avklaring. En frist på 3 uker vil betydelig dempe presset på økonomien i byggeprosjektet.

### **Igangsetting av tiltak**

Samskipnadsrådet støtter departementets vurderinger i forhold til å beholde søknad om igangsetting av tiltak (IG) og frykter en byråkratisering dersom IG må avklares før rammetillatelsen.

Opphevelsen av lokale krav med en erklæring om ansvarsrett er etter samskipnadsrådets syn også med på å forenkle byggesaksprosessen. Der er også positiv med en presisering av klageadgang på igangsettelse av tiltak som hindrer en omkamp og dermed ytterligere utsettelse.

### **Avgrensning av klage**

Samskipnadsrådet støtter departementets vurderinger omkring at et vedtak av kommunen at et tiltak som har tatt utgangspunkt i registreringsplikten, er søknadspliktig, ikke er tilstrekkelig eller korrekt forvaltningsmessig behandling av en slik situasjon. Tiltakshaver må uansett melde registrering av tiltak til kommunen som igjen har 3 ukers frist for å sende en eventuell innvending. Tiltakshaver trenger ikke kommunens aksept fordi bestemmelsen er en såkalt «passivitetstillatelse». Kommunen bør i løpet av disse tre uker være i stand til å foreta en vurdering om hvorvidt tiltaket er registreringspliktig eller søknadspliktig. Dersom tiltaket ikke fyller kriteriene som registreringspliktig, kan kommunen sende en innvending med veiledning for videre søknadsprosess.

### **Ferdigattest for eksisterende bygg**

Samskipnadsrådet støtter departementet i at et krav om at alle bygg (fra 1924-loven) skal fremskaffe ferdigattest er uhensiktsmessig på grunn av kostnadene et slikt arbeid krever. Noen av de eldste studentboligene i Norge er for eksempel tidligere tyskerbrakker gitt til studentsamskipnaden i Oslo og Akershus (SiO) fra direktoratet for fiendtlig eiendom i 1945. Å unnta tidligere bygg kravet om ferdigattest er fornuftig og pragmatisk.

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

Samskipnadsrådet støtter departementets vurdering i at kommunen mister adgang til å vurdere de tekniske sidene av et tiltak hvor det er grunn til å reise spørsmål ved søknadsdokumentasjonen. Kommunene har mulighet til å undersøke dette ved tilsyn. En slik tillit til tiltakshaver forutsetter et tydelig og klart regelverk som beskriver nøyaktig hvilke tekniske standarder som gjelder. Av erfaring ved overgang fra tek 7 til tek 10 må man også vurdere å innføre en «opplæringsperiode» mellom de ulike tekniske byggeforskriftene. Nye krav tar tid å forstå og krever ny kompetanse. Bruk av dispensasjon av nye byggetekniske forskrifter må derfor vurderes for overgangsperioder.

### **Kvalifikasjonskrav og innføring av lovregulert yrke**

Det er i utgangspunktet positivt at departementet ønsker å forsterke krav til kompetanse hos tiltakshaver og underentreprenør. Utfordringen er allikevel, som i barnehagesektoren, at virksomheter må ha en sjanse for å rekruttere slik kompetanse. Dersom resultatet er at flere tiltak må opphøre som følge av at man ikke tilfredsstiller kravene til kompetanse, er dette dramatisk for boligforsyningen. Samskipnadsrådet vil anbefale departementet å foreta en

representativ undersøkelse blant tiltakshavere og kompetanse for å undersøke konsekvensene av et høynet kompetansekrav før endelig forskrift fastsettes.

### **Statlige godkjenningsordninger og registre**

Enhver oppjustering av gebyr er en belastning ekstra for tiltakshaver. Samskipnadsrådet mener det er viktig å forstå den totale kostnadssituasjonen og utviklingen for tiltakshaver i vurderingen av kostnader.

Innføring av gebyr for feilaktig informasjon til sentral godkjenning kan være byråkratiserende. Dersom departementet må ta stilling til om feilaktig informasjon er sendt inn etter forsett eller som en feil åpner dette for en nok et vurderingspunkt for sentral godkjenning som kan forsinke prosessen. I tillegg vil det ved tildeling av gebyr måtte innføres en klageadgang dersom man mener vedtaket til departementet eller saksbehandlingen har foregått på en ikke foreskrevet måte. Samskipnadsrådet ber departementet vurdere potensielle negative effekter i effektivitet opp mot eventuelle gevinster ved innføring av et slikt gebyr.

### **Tilsyn med foretak og tiltak**

Samskipnadsrådet har forståelse for behov for økt tilsyn når tiltakshaver får større frihet. Det er allikevel ikke rettfærdig at et økt tilsyn skal finansieres gjennom økt gebyr for sentral godkjenning. Et økt tilsyn og mer frihet for bransjen kan ikke finansieres gjennom en lovpålagt registrering da det totale formålet er forenkling. En av grunnene til at forenkling er viktig er for å redusere kostnader i byggeprosjekter. Å finansiere økt frihet og mer smidighet gjennom økning av et gebyr for sentral godkjenning overfører bare problemer til en annen budsjettpost i byggeprosjektet.

### **Andre forslag**

Samskipnadsrådet har tidligere foreslått at studentboliger som midlertidige mikroboliger, tilføyes kapittel 5.1.1., § 12-5 i PBL som et eget arealformål. Hensikten med en slik bestemmelse er at kommuner ved vedtak av kommuneplanen kan avsette større områder til studentboligbygging for å sikre fremtidig tilgang til dette.

Alternativt kan studentboliger inkluderes i PBLs § 30, kap 5.1.2 (nytt pkt 7) som særskilt tiltak: ”Studentboliger som bygges av organisasjoner underlagt Lov om Studentsamskipnader kan betraktes som midlertidige boliger. Departementet kan i forskrift angi egne bestemmelser gjeldende for studentboliger”. Dette tillater at regler og forskrifter kan tilpasses bedre de utfordringene byggingen av slike mikroboliger møter. Midlertidige mikroboliger skiller seg betydelig fra bygging av andre boliger.

### **Oppsummering**

Samskipnadsrådet er glad for mange av departementets forenklinger, men vil understreke at styrket tillit til tiltakshaver ikke må føre til en økt byråkratisering i form av nye prosedyrer og kontroll. Mange av årsakene til forsinkelser i byggeprosjekter er også usikkerhet eller manglende kunnskap om byggeteknisk forskrift. Departementet må vise forståelse for dette ved endringer i teknisk forskrift, tydeliggjøre regelverket og sikre at kommunene har tilgjengelig informasjon om prosess og krav.

Med vennlig hilsen

Lisbeth Dyrberg  
Leder av Samskipnadsrådet i Norge