



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep

N-0032 OSLO

Vår saksbehandler
Ingeborg Semundseth

Vår ref.
13/35397
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
09.09.2013

Høringsuttalelse - forenklinger i plan- og bygningsloven (byggesaksdelen)

3. Forslag til forenklinger

Trondheim kommune er i all hovedsak positiv til de endringer som er foreslått i høringsuttalelsen, og oppfatter at endringene bidrar til forenkling og effektivisering for våre kunder i byggesaksprosessen.

Det er svært viktig at departementet gjennom hele loven, i de enkelte bestemmelser ivaretar og får frem hensynet til effektivisering, forenkling for våre kunder og sikrer forutberegnelighet og likebehandling.

Trondheim kommune mener departementet burde konkretisert tilsynsbestemmelsene for å sikre at byggesaksbehandlingen ikke forskyves til tilsyn. En forskyvning av byggesaksbehandlingen til tilsyn vil kunne medføre en minst like lang, omfattende og kostbar byggesaksgang som i dag. Videre bør kundene sikres større grad av likebehandling og forutsigbarhet ved tilsyn dersom man endrer bestemmelsene.

Trondheim kommune kunne ønske at det fra sentrale myndigheters side samtidig med at lovendringene trer i kraft, skisserer hvordan man ser for seg at de nye registrerings sakene skal håndteres i praksis. Både hensynet til forenkling for våre kunder og lik håndtering i hver enkelt kommune bør ivaretas best mulig.

Videre ønsker Trondheim kommune at departementet foreslår flere tiltak som kan unntas søknadsplikten. På den måten vil man dekke et bredere antall tiltak, hvilket er i tråd med målet om mer effektiv byggesaksbehandling.

3.1.2.4 Prosess og dokumentasjon

Det fremgår av høringsnotatet at det vil være hensiktsmessig at det innføres en ordning med at tiltakshaver registrerer i kommunen at han vil sette i gang tiltaket. Høringsnotatet legger opp til at

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: <http://www.trondheim.kommune.no/bygging>

kommunene får en mulighet til å reagere dersom man mener at tiltaket ikke er i overensstemmelse med plan eller regelverket ellers. Departementet foreslår derfor at en tiltakshaver må vente i 3 uker før tiltaket kan settes i gang.

Trondheim kommune mener det er viktig for tiltakshaver at kommunen tar kontakt innen 3 ukers fristen dersom man ser at noe er i strid.

I de tilfeller kommunen ser at noe er i strid etter at de 3 ukene har gått, mener vi at terskelen for å gripe inn bør være høy. Det bør presiseres i lovforslaget at oppfølging av registreringssaker *etter* at 3 ukers fristen har utløpt, bør være forbehold de saker som er *vesentlig* i strid med pbl. eller plangrunnlaget.

3.1.3 Økonomiske og administrative konsekvenser

Departementet skriver i høringsnotatet at kommunene på bakgrunn av forslaget vil kunne få reduserte gebyrinntekter, men mindreinntekten skal i følge departementet stå i forhold til mindrearbeidet med sakstypen.

Trondheim kommune antar at selvkostprinsippet også skal legges til grunn her, og at kommunen selv må sørge for at utgiftene knyttet til registreringssakene (herunder veiledning og forhåndskonferanser mv.) skal dekkes av gebyrene knyttet til disse saker.

Kapittel 3.3 Naboforhold – varsling og merknader

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

For Trondheim kommune vil plangrunnlaget kunne by på store problemer i forhold til om tiltak skal kunne gå under registreringsordningen. Svært mange av reguleringsplanene i Trondheim kommune er gamle og ikke særlig detaljerte. Det vil derfor kunne være vanskelig å tilby tiltakshaver de tiltenkte gevinstene med enklere nabovarsling.

Trondheim kommune foreslår derfor at pbl § 21-3 annet ledd også skal vise til bestemmelsen om reguleringsplan § 12-1, dette er en meget viktig endring for kommunen.

Tiltak som kan gå under registreringsordning og som ikke er i strid med plan jf. pbl § 12-1, vil dermed også kunne være unntatt krav til nabovarsel. I tillegg til at tiltaket ikke skal være i strid med plan, må også lovens materielle krav være oppfylt.

Dersom pbl. § 12-1 ikke blir med, vil ikke Trondheim kommunens innbyggere, og sikkert mange andre kommuners innbyggere, i noen særlig grad nyte godt av de nye forenklete byggesaksregler. Det vil ikke være god service og ikke bidra til godt omdømme for kommunen hvis reglene setter enkelte kommuner tilbake sammenlignet med andre kommuner.

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*

I tvilstilfeller kan man anta at tiltakshaver lar være å varsle naboen for å forenkle prosessen. Dersom kommunen i ettertid må be tiltakshaver om å varsle naboer/gjenboere som i utgangspunktet ikke er varslet vil dette igjen forlenge søknadsprosessen. Det hadde da vært hensiktsmessig om man kunne begrenset muligheten til å be om nabovarsel i ettertid til de saker som eksempelvis går utover fastsatte avstandskrav, høydekrav, eller at tiltaket innebærer støy eller lukt for naboen. Dette slik at naboen ikke får noen større forventning til eventuelle merknader og bearbeidinger av tiltaket enn han faktisk har rettslig grunnlag for etter plan- og bygningslovgivningens bestemmelser.

Bestemmelsen vil ellers kunne føre til at den enkelte kommune overprøver tiltakshavers skjønn og krever mer nabovarsling enn de nye reglene legger opp til. Man ønsker nettopp ikke en overprøving fra kommunens side dersom det ikke er grunnlag for det, og man ønsker raskere og rimeligere saksgang i byggesaken. Det blir både lettere å gjennomføre og praktisere forenklingene ute i kommunene når rammene kommer klart frem. Ellers vil det ikke nødvendigvis bli noen vesentlige reduserte belastninger for partene i byggesaken.

3.3.3.3 Kommunen har fortsatt anledning til å bestemme at andre som blir berørt skal varsles jf. pbl. § 21-3 andre ledd andre punktum

Departementet har ikke funnet grunnlag for å fjerne denne bestemmelsen.

Trondheim kommune mener pbl § 21-3 andre ledd andre punktum kunne vært endret slik at andre enn berørte naboer/gjenboere ikke behøver å varsles. Dette vil etter vårt syn være i tråd med hensikten med lovforslaget om forenkling av byggesaksprosessen. Kommunen har slik departementet skriver anledning til å innhente synspunkter fra naboer etter fvl. § 17 samt at hensynet til naboer og gjenboere ved vurderingen av plassering av tiltaket etter pbl § 29-4. Rettsikkerheten vil likevel for disse naboene/gjenboerne være ivaretatt ved at de kan ha en rettslig klageinteresse i saken, jf forvaltningsloven § 28.

Alternativt mener Trondheim kommune at pbl § 21-3 andre ledd andre punktum kunne vært endret slik at bestemmelsen lyder; "kommunen kan kreve at også andre eiere som i spesielt stor grad blir berørt av tiltaket mht. lukt, støy, samt naboer og gjenboere som blir berørt mht. avstandskrav og byggehøyder som ikke er varslet, skal varsles."

For å synliggjøre at det er i de sakene hvor naboer/andre berøres i stor grad, slik at det kan være grunnlag for at saksprosessen vil bli mer omstendelig og ta lenger tid.

Det er et viktig poeng at departementet søker å tydeliggjøre i bestemmelsene at vi har fokus på at plan- og bygningsloven er en "ja-lov". Og at man ikke skaper en uberettiget forventning for tiltakets naboer og andre har stor påvirkningskraft så lenge kravene til plan- og bygningslovgivningen mht. avstandskrav og høydekrav er ivaretatt.

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

Trondheim kommune vil bemerke at det bør fremgå av nabovarsling og søknad at det er samme prosjekt som er varslet tidligere som bygges, inklusive eventuelle endringer som ikke berører naboens interesser mht. avstands- og høydekrav.

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

Trondheim kommune er enig i at dette er hensiktsmessig for å effektivisere byggesaksprosessen. Det kunne med fordel vært tatt med i bestemmelsen at søker skal kommentere de relevante nabomerknader etter pbl. ved innsendelse av søknaden.

3.3.3.7 Varslingens form

Trondheim kommune er positiv til nabovarsling per e-post. Det bør skrives inn i loven at søker må legge ved dokumentasjon/utskrift som viser hvilken e-post adresse varselet er sendt til, og tidspunkt for sendt nabovarsling. Det bør også vurderes om nabovarsling skal samkjøres mot digital postkasse (Altinn, Digipost etc.).

3.5 Tidsfrister med særskilte virkninger

Trondheim kommune ser klart behovet for departementets forslag om at det skal bli tidsfrister for behandling av dispensasjonssaker fra plan. Som i et ledd i effektivisering av byggeprosessen mener Trondheim kommune at det bør settes frister for saksbehandling av alle 12 ukers saker til 8 uker. Det vil da være lik behandlingstid for både rammetillatelser, dispensasjonssaker og klager. Videre vil dette bidra til og sikre at våre kunder og kommunene høster gevinstene av en enklere og mer effektiv byggesaksbehandling.

3.7 Avgrensning av klage

Trondheim kommune er positiv til at pbl § 1-9 også skal omfatte forhold som tidligere er avgjort i byggesaken.

Det fremgår av bestemmelsen at det i byggesaken ikke kan klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon, *og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. (vår kursiv)*

Trondheim kommune ser at det er meget hensiktsmessig og bidrar til å sikre enklere og raskere saksgang, dersom vi legger til grunn lovens ordlyd: Der hvor klagefristen er utløpt, er det for sent å klage. Pbl. vil gå foran forvaltningsloven ved motstrid, og pbl. gir ikke anvisning på oppreisning for fristoversittelse. Dette vil spare mye tid både for tiltakshaver, kommunene og sikre tiltakshaver forutberegnelighet når klagefristen faktisk er utløpt.

Trondheim kommune foreslår at det legges inn en presisering i bestemmelsen om at det ikke gis oppreisning for oversittet klagefrist hvor tiltakshaver har fått en tillatelse.

Der hvor tiltakshaver har fått et avslag er det viktig å ivareta tiltakshavers hensyn til forutberegnelighet og rettsikkerhet. I disse saker mener Trondheim kommune at det er hensiktsmessig å kunne ha mulighet til å behandle klager etter 3 ukers fristen.

3.7.3.2 Ikke klageadgang i registreringssakene

Departementet foreslår å begrense naboers rettigheter til å klage på noen byggetiltak på

naboeiendommen.

De tiltak som faller inn under registreringsordningen har et beskjedent omfang og det må antas at disse tiltakene ikke vil berøre naboer i vesentlig grad. Naboene får heller ingen berettiget forventning om at de kan påvirke et registeringspliktig tiltak i en omkamp/klageomgang. Det vil bidra til å oppnå raskere og enklere saksgang i byggesaker dersom naboer ikke gis klagerett i registreringssaker.

Trondheim kommune mener at unntak fra klageadgangen både der tiltak registreres og der kommunen påpeker at tiltaket krever søknad bør fremgå av loven.

Lovforslaget kan imidlertid medføre at flere konflikter mellom partene må søkes løst gjennom annet lovverk og for domstolene. Byggesaken vil gå smidigere, men det kan tenkes flere privatrettslige problemstillinger slik departementet påpeker. Det kan derfor tenkes at noe av den samfunnsøkonomiske gevinst kan svekkes noe på grunn av dette. De vises også her til kommentarene i punkt 3.9 under.

3.9 Privatrettslige forhold

Departementet foreslår at ordlyden i pbl § 21-6 endres fra "*kan*" til "*skal*".

Trondheim kommune er ikke enig i dette forslaget til lovendring. Det vil bli svært vanskelig for kommunene å vurdere om det fremstår som "*klart*" om søknaden har de privatrettslige rettigheter som forutsettes. Plan- og bygningsloven er en rettighetslov og hensynet til tiltakshaver taler for at søknader skal behandles. Det antas at det vil være tidkrevende for kommunen å skulle vurdere om det fremstår som "*klart*" om søknaden har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter eller ikke. Nabo vil hevde at det foreligger et privatrettslig hinder, og tiltakshaver hevder at det ikke foreligger. Dersom kommunen behandler saken kan nabo hevde at kommunen ikke hadde hjemmel til å behandle. Og dersom kommunen ikke behandler saken vil tiltakshaver hevde at kommunen skulle behandlet saken. Har tiltakshaver rett og ved dette blitt påført et økonomisk tap, vil kommunen fort måtte bære erstatningsansvaret.

For at kommunene skal kunne ta stilling til slike komplekse, vanskelige privatrettslige tvister må man knytte til seg mye mer kostbar, tidkrevende juridisk ekspertise på fagfeltet. Slike rettigheter vi her taler om, er meget konfliktfylte. At den enkelte kommune skal vurdere slike privatrettslige problemstillinger fra sak til sak anser vi som meget vanskelig og unødvendig utfordrende, særlig gjelder dette for mindre kommuner som ikke har, eller i liten grad har tilgang på juridisk kompetanse. Trondheim kommune mener at slike privatrettslige tvister bør advokater og domstolsapparatet ta seg av, akkurat som i dag. Departementets forslag til endring i denne bestemmelsen er i strid med forenkling, raskere og enklere saksgang. I tillegg står tiltakshaver og nabo fritt til i tillegg å starte oppfølging av de samme privatrettslige forhold etter annet lovverk som eksempelvis naboloven, og da vil man til og med kunne få en type "dobbelbehandling" av de samme spørsmål/rettigheter.

Plan- og bygningsloven er en ja-lov. Dersom det for et tiltak er nødvendig å innhente tillatelser eller avklare nærmere rekkevidden av rettigheter, er det hensiktsmessig at tiltakshaver får anledning til å gjøre dette når han faktisk har fått godkjent tiltaket med bygningsmyndigheten. Herunder avklares også for tiltakshaver omfanget av eventuelle nødvendige rettighetsserv

tiltaket forutsetter.

Dersom bygningsmyndigheten får inn en søknad som medfører at man eksempelvis skal bygge over annen manns eiendom, er tiltakshaver/ansvarlig søker selv ansvarlig for å innhente nødvendige privatrettslige rettigheter som tiltaket nødvendiggjør. Dersom tiltakshaver ikke får ervervet rett i nabogrunn som tiltaket forutsetter, så vil dette medføre at byggetiltaket ikke kan gjennomføres som omsøkt på grunn av privatrettslige forhold.

Det kan for ordens skyld presiseres i vedtak hvor dette er en problemstilling at byggesakskontorets tillatelse ikke innebærer noen avgjørelse av privatrettslige forhold, akkurat som i dag.

Trondheim kommune anbefaler derfor sterkt at bestemmelsen ikke blir endret som foreslått, men blir beholdt slik som i dag.

3.9.2 Ansvar for oppfyllelse av tekniske krav

For å klargjøre regelverket og ansvarliggjøre tiltakshaver/ansvarlig søker ønsker departementet å fjerne den del av bestemmelsen som gir kommunen anledning til å vurdere de tekniske sidene av et tiltak hvor det er grunn til å reise spørsmål ved saksdokumentasjonen i pbl § 21-4.

Det fremgår av høringsnotatet at spørsmålet om oppfyllelse av tekniske krav derfor ikke bør være et tema i kommunens saksbehandling, men fortrinnsvis være gjenstand for tilsyn.

Trondheim kommune er i utgangspunktet positiv til at mye av ansvaret skal ligge hos tiltakshaver/ansvarlig søker. Imidlertid er kommunen usikker på hva dette vil medføre for tilsyn. Og vil lovforslaget føre til at det blir ført mer tilsyn i sakene?

Trondheim kommune ønsker derfor at loven sier noe konkret om terskelen for å føre tilsyn, når det bør føres tilsyn og hva det bør (og hva det ikke bør) føres tilsyn med.

Kommunen mener det er grunn til å tro at mye av saksbehandlingen nå vil skyves over og foregå som tilsyn, hvilket ikke er hensikten med lovforslaget. Dette vil i så fall stride mot hensikten om at saksbehandlingen skal effektiviseres. Trondheim kommune mener derfor at departementet også burde laget en bestemmelse som regulerer en terskel for tilsyn, om når kommunen kan gripe inn med tilsyn i byggesaker, slik at man ikke risikerer at man nettopp får en byggesaksbehandling i ettertid gjennom tilsynet.

Det er svært viktig at departementet gjennom hele loven får frem hensynet til effektivisering, forenkling for våre kunder og sikrer forutberegnelighet, slik at man nettopp ikke får en forskyvning av tidspunkt for gjennomgang av tiltaket til tilsyn mv. Tilsyn kan være meget komplisert, tid- og kostnadskrevenende for våre kunder, og ingen er tjent med at feil og mangler ved prosjektet først avdekkes når byggeriet er ferdig oppført.

Trondheim kommune mener det bør fremgå klart av lovbestemmelsen at dersom det er *åpenbart* for kommunen at tiltaket er i strid med de tekniske kravene, skal søknaden avslås. Dette sikrer nettopp at ansvaret for vurderingen i større grad legges over på søker, og skaper raskere saksgang og forutberegnelighet for søker.

3.9.4 Når et lovlig tiltak skaper ulovlige forhold andre steder

Departementet foreslår en ny bestemmelse i pbl § 29-10 som omhandler forhold i strid med gitt byggetillatelse på annen eiendom.

Hensikten med bestemmelsen er å påse at krav til vann, avløp, atkomst og parkering overholdes.

Trondheim kommune ser imidlertid at bestemmelsen slik den er utformet kan hindre berettiget bygging sett fra tiltakshavers side.

Eksempelvis kan tiltakshaver ha gitt naboen en begrenset rettighet til å benytte deler av sin eiendom til parkering. Med mindre naboen frivillig ikke medvirker til å ordne forholdet på annen måte, kan tiltakshaver være avskåret fra sitt byggeprosjekt på grunn av den tidligere gitte begrensede rettighet. Ofte ønsker nettopp ikke naboen å medvirke til at tiltakshaver skal få byggetillatelse, og naboen kan ved en slik bestemmelse hindre en ellers berettiget bygging i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Det vises ellers til kommentarene i pbl. § 21-6 over i punkt 3.9.

4 Oppheving av krav om lokal godkjenning

4.1 innledning og sammendrag

Det fremgår av notatet i tredje avsnitt at 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)....Foretak som leverer tjenester over landegrensene på midlertidig basis behøver ikke dokumentere kvalifikasjoner som ligger til grunn for retten til å yte tjenesten i hjemlandet.

Trondheim kommune er opptatt av kvalitet i tiltaket. Kompetente foretak er en forutsetning for god kvalitet. Det blir derfor viktig for kommunen å kunne føre tilsyn med foretakenes dokumentasjon på tilstrekkelig kompetanse *før* det gis nødvendige tillatelser. Tilsyn med foretakenes kompetanse langt ut i byggesaksprosessen vil vanskeliggjøre effektive sanksjonsmuligheter hvis tilsynet avdekker avvik. Det anmodes derfor om at sentrale myndigheter oppretter et godt system for sporing av kompetanse/godkjenninger for foretakene fra deres eget hjemland. Dette vil medføre at dokumenttilsynet gjennomføres raskt og forutsigbart. Man vil med et slikt system unngå urimelig forskjellsbehandling i kommunenes vurdering av tilfredsstillende kompetansekrav. Samtidig er det Trondheim kommunes oppfatning at det bør kunne stilles konkrete krav om tilleggskompetanse for norske forhold, på samme måte som det stilles ekstra tekniske krav for norske forhold i f. eks Norsk Standard.

Vi mener at det innenfor byggebransjen burde vært lagt til rette for at alle foretak (nøkkelpersonell/faglig ledelse) som utøver arbeid etter pbl. må gjennomgå et minimum av opplæring/undervisning for å kunne kvalifisere til ansvar i en byggesak. Ved å konkretisere et minimum av generell opplæring vil det ikke være diskriminerende overfor midlertidige tjenesteytere å kreve oppgradering av kompetanse om plan- og bygningslovgivningen før igangsettingstillatelse gis.

Det fremgår av fjerde avsnitt at departementet imidlertid anser at bruk av uavhengig kontroll, sentral godkjenning og øket fokus på tilsyn vil veie opp for fraværet av lokal godkjenning.

Foreslåtte regime vil kreve at kommunen som bygningsmyndighet må bygge opp en annen kompetanse. Vår bekymring er at fravær av gebyr for lokal godkjenning for ansvarsrett og flere registreringssaker vanskeliggjør opprettholdelsen av nødvendig volum på tilsynet.

Et annet moment er at den sentrale godkjenningen blir valgfri. Det er i dag slik at Trondheim kommune har stor tillit til at kompetansekravene i foretakene er ivaretatt gjennom sentral godkjenning. Vi overprøver svært sjelden foretakenes dokumentasjon når de innehar sentral godkjenning. Frafall av antall sentralt godkjente foretak vil gjøre selve saksbehandlingen i kommunen mer omfattende. Det ligger i forslaget at foretakene skal bekrefte nødvendig kompetanse ved søknad om tillatelse til tiltak. Vi har imidlertid erfart ved tilsyn at hvis tilsynet skal ha noe effekt på kvaliteten, så må vi inn med tilsyn på et veldig tidlig tidspunkt.

Belønningen foretakene har hatt gjennom sentrale godkjenning er blant annet at foretakene ikke trenger betale kommunen gebyr for lokal godkjenning for ansvarsrett. Det må derfor etableres et nytt belønningssystem som stimulerer til at foretakene ser nødvendigheten av å inneha sentral godkjenning.

4.2.1 Bakgrunn og gjeldende rett

Det følger av andre avsnitt at for det første er det krav om at foretakene må være registrert i foretaksregisteret. Foretak fra annen EØS-stat som ikke er registrert i foretaksregisteret, må dokumentere at det er registrert i tilsvarende foretaksregister eller bransjeregister i en EØS-stat. Dette er viktig for å sikre at foretaket er lovlig etablert.

Vil det bli opprettet en sentral base for godkjente foretak som linkes til DIBKs nettsider? Det er avgjørende for kommunene at de ikke på selvstendig initiativ må lete etter hvilke bransjeregistre som ivaretar nødvendige godkjenninger i andre land. Dette fordi kommunen ikke innehar kunnskaper om internasjonale ordninger for godkjenning av foretak i andre land. Samtidig må DIBK tildeles ressurser for veiledning til kommunene.

Ansvarlige foretak skal videre godkjennes av kommunen i hver enkelt byggesak. Kvalitet i byggetiltak skal videre sikres gjennom reglene om obligatorisk uavhengig kontroll, som trådte i kraft 1. januar 2013. Også krav om ferdigattest og regler om ulovlighetsoppfølging skal bidra til at krav til byggverk følges.

Trondheim kommune erfarer at kravet om kontroll har skjerpet foretakenes evne til å dokumentere oppfyllelse av krav i bygningslovgivningen. Samtidig vil manglende tildeling av ansvarsrett bety at man må opprettholde kravet om obligatorisk kontroll *over tid*. Slik vi har forstått det er det et moment at Norge etter hvert må vise til en forbedring av kvaliteten i byggetiltaket for å kunne videreføre kontrollregimet som det stilles krav om i dag. Sentrale myndigheter må beskrive hvordan kommunen bør opptre når man avdekker avvik i kompetansen, både i forhold til foretakets styringssystem og manglende kompetanse i foretaket. Samtidig bør man konkretisere spesifikk hjemmel ved illeggelse av overtredelsesgebyr ved manglende kompetanse i tiltaket.

Dagens tilsyn med funksjonene i ansvarssystemet og kontrollregimet er krevende og medfører mye ressursbruk både med hensyn til arbeid og økonomi for våre kunder. Saksbehandlingstiden

kan bli lang, noe som kan medføre store økonomiske konsekvenser spesielt i nye byggeprosjekter. Eksempelvis kan nevnes at bankenes vilkår for å konvertere byggelån, samt ny boligeiers overtakelse, tidligst kan gjennomføres ved godkjent midlertidig brukstillatelse. Disse to svært viktige hensyn som er koblet opp mot plan- og bygningsloven må lovgiver vurdere nøye i forhold til tilsynsreglene. Tilsynet skal med andre ord ikke forsinke byggesaksprosessen.

Som nevnt over mener Trondheim kommune at det er grunn til å tro at mye av saksbehandlingen nå vil skyves over og foregå som tilsyn, slik at resultatet faktisk kan bli flere og bredere tilsyn i kommunene. Vi oppfatter at dette ikke er hensikten med lovforslaget, som har målsetting om at saksbehandlingen skal bli enklere, raskere, rimeligere og mer forutsigbart. Trondheim kommune mener derfor at det er svært viktig at loven sier noe konkret om terskelen for å føre tilsyn. Og videre si noe om når det bør/ikke bør føres tilsyn, og hva det bør/ikke bør føres tilsyn med, konsekvenser, sanksjoner og saksbehandlingstid.

En konkretisering av tilsynsbestemmelser vil sikre nettopp at byggesaksbehandlingen slik den er i dag, ikke forskyves til tilsyn. Videre sikres kundene større grad av likebehandling og forutsigbarhet ved tilsyn.

I siste avsnitt fremgår det at det som eventuelt kan kreves dokumentert ved tilsyn i byggesaker vil være oppfyllelsen av norske kvalifikasjonskrav der de går lenger enn tjenesteyterens hjemland.

Det anmodes om at tilleggskrav tydeliggjøres og konkretiseres. Det vil ikke være mulig for kommunen å benytte skjønn hvis kravene beskrives som ikke målbare, f. eks "likelydende/likeverdig nivå". Konkrete krav vil gi foretakene og kommune enklere rammevilkår for dokumentasjon og saksbehandling.

4.3.2.2 Erklæring av ansvar

Det fremgår av første avsnitt at ansvarlige foretak ikke lenger skal sende inn dokumentasjon for kvalifikasjoner i en søknad om lokal godkjenning. I stedet foreslår departementet at foretaket erklærer overfor kommunen at det påtar seg ansvar for hele eller deler av tiltaket, og at det er kvalifisert for ansvaret i overensstemmelse med lov og forskrift.

Ved dokumenttilsyn før igangsettingstillatelse anbefaler Trondheim kommune at DIBK gis mulighet for å utvide den kommende tilsynsapplikasjonen til også å kunne føre tilsyn med foretakenes kompetanse. På denne måten vil sentrale myndigheter selv ha oversikt over resultatene av tilsynene i de ulike kommunene og på eget initiativ innhente opplysninger om de ulike foretakenes manglende kompetanse i forhold til sentral godkjenning og foretaksregisteret.

Det følger av femte avsnitt at departementet presiserer at ovennevnte frist om innlevering senest når arbeidet starter vil være det senest mulige tidspunktet for foretaket. Det vil i praksis være en fordel for tiltaket, og for kommunens oppfølging av saken, at foretakenes ansvar erklæres så tidlig som mulig, gjerne i forbindelse med søknad eller når kontrakten inngås.

Gjennomføringsplanen skal sendes kommunen hver gang et nytt foretak erklærer ansvar.

Trondheim kommune mener at ovennevnte forslag må være et krav i forskrift. Imidlertid ser vi at innsending av kompetansekrav og behandling av dette i kommunen i forkant av søknad er

vanskelig i dag på grunn av utforming av saksbehandlingssystemet.

En tidlig oversikt over de ansvarlige foretakene i tiltaket vil etter departementets mening kunne være en indikasjon på ryddige forhold i tiltaket, noe som kan tilsi at ressurser til tilsyn heller kan prioriteres andre steder. Det bør da også legges vekt på om foretak er sentralt godkjent. Se nedenfor om tilsyn i kapittel 4.3.7.

Hvis det blir slik at foretaket har anledning til å sende inn erklæring og dokumentasjon på nødvendig kompetanse i tiltaket før det foreligger byggesøknad, vil det bli behov for ytterligere ressurser i kommunen. Økt ressurser må også kunne forsvares innenfor kommunenes gebyrregulativ.

En erklæring om ansvar vil for øvrig ha samme virkning som når foretaket er tildelt ansvarsrett etter gjeldende regler.

Trondheim kommune ber også om at sentrale myndigheter beskriver hvordan kommunen kan, slik det legges opp til, *frata* foretaket ansvar når det ikke er kommunen som *tildeler* ansvar i byggesaken. Hvor skal terskelen for fratakelse i så fall ligge? Manglende retningslinjer på når det vil være hensiktsmessig å frata ansvar kan føre til at kommunen unnlater å frata foretak ansvar i tiltaket.

4.3.6. Statlige godkjenningsordninger og registre

4.3.6.2 Overtredelsesgebyr ved brudd på reglene for sentral godkjenning

Departementet foreslår å innføre en hjemmel for den sentrale godkjenningsordningen til å illegge overtredelsesgebyr for brudd på enkelte regler om sentral godkjenning.

Det foreslås en hjemmel for overtredelsesgebyr der ordningen mottar feil eller villedende opplysninger fra foretak som søker om eller har sentral godkjenning. Regelen skal rette seg mot forfalskede dokumenter eller bevisst bruk av feil opplysninger. Det vil gjelde et krav om at handlingen har skjedd forsettlig eller uaktsomt.

Trondheim kommune mener at vurderingen av om en handling har vært forsettlig eller uaktsomt ikke bør være inntatt i plan- og bygningsloven. Dette er vurderinger som etter vår mening bør være underlagt politiet som påtalemyndigheten og ikke kommunen som bygningsmyndighet. Bygningsmyndigheten bør være forsiktig med å utøve myndighet som oppleves som, og som i henhold til den Europeiske menneskerettskonvensjon anses som straff. Det viktige for bygningsmyndigheten er å få saker som er på feil spor og ulovlige forhold rettet, og dette har man grunnlag for gjennom både ulovlighetsoppfølgingen og ansvarssystemet slik det ligger i dag.

5 Tilsyn med byggevaremarkedet

Generelt er Trondheim kommune av den oppfatning at ansvarsrettssystemet og produktgodkjenningssystemet må samhandle på en mer hensiktsmessig måte. Dette betyr at det må bli enklere for både foretak og kommune å finne skjæringspunktet mellom produktgodkjenning og ansvarsrett. Det er i dag stor usikkerhet blant foretakene og kommunen på når ansvarsretten gjelder i tiltaket, og hva som inngår i teknisk godkjenning. Det er ikke klare retningslinjer på hvor langt detaljprosjekteringen gjelder eller hvor mye ansvarsretten for utførende omhandler når man på byggeplass utfører arbeider utover selve montering av

produktene. Foretakene har derfor ved flere anledninger bedt om at man i forskrift har et større fokus på tverrfaglighet og kontinuitet i tiltaket. Vi er kjent med at obligatorisk overordnet kontroll skal inkludere tverrfaglighet, men det er likevel prosjekterende og utførende som må ha det fulle ansvaret for ivaretagelsen av grensesnittene i prosjektet. Funksjonene i tiltaket kan derfor med fordel defineres ytterligere sett i sammenheng med teknisk godkjenning av produktet.

Etter samtale med mange kommuner erfarer vi at kommunene generelt har liten kompetanse på byggevaremarkedet. Det vil derfor være et ønske for videre arbeid at DIBK stiller sin kompetanse til disposisjon for kommunene. For at tilsynet skal ha reell effekt i kommunene er det viktig at DIBK gis nødvendige ressurser. Kommunene er avhengig av at ikke byggesaken stopper opp selv om vi fører tilsyn med byggevaremarkedet. Større flyt av kompetanse/bistand mellom DIBK og kommunens tilsyn vil gi stor effekt på kvaliteten i tiltaket og forhåpentligvis også bidra til effektiv saksbehandling uten forsinkelser for oppdragsgivere.

Trondheim kommune ber om at det også opprettes et elektronisk sporingssystem for godkjente byggevarer.

7 Krav til søknad ved utleie i del av eksisterende bolig

Trondheim kommune er enig med departementet i at det er hensiktsmessig å presisere når det oppstår en ny søknadspliktig boenhet etter plan- og bygningslovgivningen.

Trondheim kommune mottar flere klager og forespørsler om ulovlig utleie av en boenhet. Hensynet til forutberegnelighet og likebehandling taler også for at departementet bør komme med en presisering.

Det vil etter Trondheim kommunes oppfatning være hensiktsmessig om departementet kom med en veileder for å avklare nærmere søknadsplikten for etablering av en ny boenhet. Trondheim kommune ser at departementet oppsummerer gjeldende rett på en meget oversiktlig, lett forståelig og godt egnet måte i høringsnotatet på side 84. En veileder/forskrift kunne veldig rask og enkelt vært formulert slik det fremgår av høringsnotatet på side 84.

I noen saker kan det være gråsoner for når en leilighet faktisk deles opp og blir til to separate boenheter som utløser søknadsplikt etter plan- og bygningslovgivningen. Med en veileder fra departementet slik det fremkommer av høringsnotatet på side 84, vil i all hovedsak slike problemstillinger være avklart og enkelt å håndtere likt i kommunene.

Trondheim kommune synes det er hensiktsmessig at det kommer klart til uttrykk i en veileder at utleie nettopp ikke er et forhold som reguleres etter plan- og bygningslovgivningen.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Ingeborg Semundseth
juridisk rådgiver

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
13/35397

Vår dato
09.09.2013

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift