DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Ot.prp. nr. 112

(2001-2002)

Om lov om endringer i plan- og bygningsloven (tidsfrister i byggesaker, forenklinger m.m.)

Tilråding fra Kommunal- og regionaldepartementet 16. august 2002, godkjent i statsråd samme dag. (Regjeringen Bondevik II)

1 Proposisjonens hovedinnhold

1.1 Innledning

I denne proposisjonen fremmer Kommunal- og regionaldepartementet forslag til endringer i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77. Forslagene om tidsfrister og forenklinger ble tatt opp i et privat lovforslag, Dok 8:59 (2000-2001) av 22.02.2001, fremsatt av representantene Erna Solberg, Sverre Hoddevik og Per-Kristian Foss. Stortinget gav en bred tilslutning til intensjonene i forslaget.

Proposisjonen bygger på et høringsnotat utarbeidet av departementet og høringsuttalelsene til dette. Høringen pågikk i perioden 25. januar til 25. april 2002. Forslaget i kap. 14 om at vedtekt etter § 3 skal bli gyldig uten departementets stadfestelse, var på høring våren 2001. Nærmere om disse høringsinstanser m.v. er tatt inn i dette kapittelet.

Forslag til endringer i § 33 er gjort i samråd med Miljøverndepartementet, som er ansvarlig departement for plandelen av loven hvor denne bestemmelsen står.

En del av forslagene må ses på bakgrunn av at saksbehandlingstiden i mange kommuner fremdeles er for lang, og at kommunene også praktiserer reglene i loven ulikt. Forslagene har derfor dels til hensikt å redusere saksbehandlingstiden i byggesaker, samtidig som det legges opp til at selve saksbehandlingen skal bli enklere og mindre omfangsrik.

Det er behov for en mer effektiv og forutsigbar byggesaksprosess. En lang og byråkratisk byggesaksbehandling er med på å øke kostnadene, særlig ved bygging av nye boliger men også for andre tiltak.

Mange kommuner behandler i dag byggesøknader innenfor de tidsfrister departementet foreslår i denne Odelstingsproposisjonen. Men i en rekke kommuner, særlig i pressområdene, ser vi at den totale byggesaksbehandlingen kan ta svært lang tid. Ikke bare er dette fordyrende for utbygger og kjøper, men det fører også til at det blir et dårlig samsvar mellom tilbud av og etterspørsel etter nye boliger. Tilbudet av nye boliger henger etter etterspørselen, noe som er med på å presse boligprisene oppover. Tidsfrister vil medføre at kommuner og andre instanser som i dag ikke klarer å behandle byggesøknader innenfor de foreslåtte tidsrammer må søke å etablere en mer effektiv byggesaksprosess. Samtidig vil de foreslåtte forenklinger bidra til å lette kommunens og tiltakhavers arbeid med en byggesøknad.

De viktigste tiltakene for å få ned saksbehandlingstiden er forslagene om:

- innføring av tidsfrister i byggesaksbehandlingen på flere områder enn i dag,
- utvidelse av meldingsordningen og endringer i reglene om «enkle tiltak»,
- fjerning av krav til kommunal vurdering av enkelte tema i byggesaken,
- presisering av tiltakshavers og ansvarlig søkers rett til å forelegge en byggesøknad for sektormyndighetene, og
- at ansvarlig søker skal være mottaker av naboprotester.

De to siste forslagene skal bidra til at søknaden er «komplett» når den mottas i kommunen, slik at kommunen ikke lenger er avhengig av andre instanser eller parter før den kan fatte vedtak. Disse endringene må også ses i sammenheng med forslaget om innføring av tidsfrister i byggesaksbehandlingen og tilrettelegging for elektronisk byggesaksbehandling. Med de forslåtte endringene vil tidsfrister kunne begynne å løpe fra det tidspunkt søknaden er mottatt i kommunen.

For å forenkle selve byggesaksbehandlingen, foreslås:

- å fjerne kommunens plikt til å godkjenne kontrollplan og erstatte godkjenningen med en ordning hvor kommunen kan kreve kontrollplan ytterligere utfylt og dokumentert når den finner det nødvendig, og
- å fjerne ordningen med obligatorisk innsending av ansvarsoppgave og erstatte den med en ordning hvor kommunen kan kreve slik oppgave innsendt ved behov.

Det fremmes også andre forenklingsforslag:

- ordningen med en egen ansvarlig samordner for utførelsen foreslås opphevet og funksjonen overført til ansvarlig søker,
- ansvaret for plassering av tiltak skal følge ansvarsreglene ellers, og
- departementet skal ikke lenger stadfeste kommunale vedtekter.

Det foreslås dessuten en rekke andre større og mindre endringer og presiseringer som skal gjøre lovverket klarere, enklere eller mer hensiktsmessig. Dette gjelder reglene om:

- varsling av naboer i meldingssaker,
- melding om transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg,
- innholdet i kontrollplaner,
- tilbaketrekking av sentral godkjenning,
- varigheten av dispensasjoner,
- arealbegreper og måleregler,
- forholdet til ny tomtefestelov,
- straffeansvar ved avgivelse av uriktige opplysninger til bygningsmyndighetene, og
- lokal godkjenning.

Alt i alt mener departementet de foreslåtte endringene legger til rette for økt tempo i byggesaksbehandlingen, større grad av forutsigbarhet, mer hensiktsmessig arbeidsfordeling mellom kommunen og aktørene og et enklere og klarere lovverk.

Administrative og økonomiske konsekvenser av forslagene

På kort sikt vil innføring av tidsfrister bl.a. på byggesaksbehandling, klagebehandling, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest medføre at en del kommuner som i dag overskrider de foreslåtte frister, må sette inn ekstra ressurser for å bli à jour. På lengre sikt, når kommunene er à jour, vil kommunene bruke mindre tid på purringer og «brannslukking» og dermed ha mulighet for å redusere ressursinnsatsen. Enkelte andre forslag, bl.a. endringer i meldingsordningen og overføring av oppgaver til ansvarlig søker, vil kunne frigjøre ressurser i kommunene. Samlet forventer departementet ikke vesentlige økonomiske eller administrative konsekvenser for kommunesektoren eller det offentlige, som følge av forslagene til endringer i loven. For privat sektor for-

ventes innføring av tidsfrister i byggesaksbehandlingen å få stor positiv betydning, både økonomisk og ved spart tidsbruk frem til ferdig bygg. Endringene antas ellers å føre til en mer hensiktsmessig prosess sett fra tiltakshavers og ansvarlige foretaks side.

Oppnevning av lovutvalg for en bred gjennomgang av bygningslovgivningen

Regjeringen utnevnte den 15. mars et lovutvalg for en bred gjennomgang av bygningslovgivningen. De mange delrevisjonene som er foretatt både i den gamle Bygningsloven og i Plan- og bygningsloven etter 1985, har resultert i at bygningslovgivningen er blitt uoversiktlig og lite systematisk. Det er derfor behov for en ytterligere gjennomgang av bygningslovgivningen utover de forenklinger som foreslås i denne Odelstingsproposisjonen. I utvalgets mandat er det blant annet bedt om en gjennomgang av lovgivningen på feltet med sikte på ytterligere forenklinger og en mer brukervennlig lov samt en gjennomgang av lovens struktur. Utvalget er også bedt om å se på muligheter for en sterkere integrering av plansaker og bygningssaker. Utvalget har startet sitt arbeid og har en funksjonstid på tre år, men det skal leveres en delinnstilling etter ett års funksjonstid.

1.2 Sammendrag

Forslag om en generell tidsfrist for byggesaker

Spørsmålet om innføring av tidsfrister i byggesaksbehandlingen har vært diskutert i mange år. Det er innført frister for enkelte sakstyper (meldinger og enkle tiltak). Når departementet nå foreslår ytterligere og mer generelle frister, skjer det både som ledd i en lengre utvikling og på bakgrunn av initiativ fra Stortinget med tverrpolitisk tilslutning. Utredningsarbeid bl.a. i lovutvalg viser at en slik utvikling er et naturlig skritt i arbeidet med å effektivisere den kommunale saksbehandlingen.

Departementet har tatt utgangspunkt i Stortingets forslag om en generell frist for byggesaksbehandling. Dette ble utdypet i forslaget som ble sendt på høring. I tillegg foreslo departementet visse særskilte frister for deler av saksbehandlingen. Ett av disse fristforslagene berører kommunenes ordinære søknadsbehandling, nemlig den fristen de kommunale bygningsmyndigheter skal sette for andre myndigheters medvirkning i byggesaken. De andre fristforslagene gjelder andre deler av saksbehandlingen enn selve søknadsbehandlingen, dvs. tidsfrist for å avholde forhåndskonferanse, for utstedelse av ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse, for å oversende klagesaker til fylkesmannen, og for fylkesmannens behandling av klagesaker der klagen er gitt utsettende virkning. Det ble ikke foreslått generelle frister for klagesaksbehandlingen. I tillegg ble det foreslått en reduksjon av fristen for å behandle såkalte «enkle tiltak» (jf. § 95 b) fra fire til tre uker. Det siste forslaget angår den ordinære søknadsbehandlingen, men er altså en spesialfrist for denne sakstype.

Departementet foreslo i høringsnotatet én generell rammefrist for alle byggesaker, bortsett fra i meldingssaker og «enkle tiltak», der man allerede har kortere frister. Det ble ikke foreslått umiddelbare virkninger av fristoverskridelse. I stedet foreslo man en hjemmel for at departementet i forskrift

skulle kunne gi regler om reduksjon av byggesaksgebyret, dersom det skulle vise seg at kommunene ikke klarte fristene.

Høringsuttalelsene støttet i overveiende grad forslaget. Det ble imidlertid reist spørsmål om hva som skal til av dokumentasjon før søknaden er «fullstendig», slik at saken kan tas under behandling og fristen begynne å løpe. Likeledes ble det etterlyst regler for beregning av fristen. Det ble også påpekt at det kan være behov for lengre frist for saker som krever politisk avklaring, og for differensiering av fristene, eventuelt at fristen skal fastsettes lokalt. Det ble også hevdet at frister kan føre til at annet arbeid som veiledning og tilsyn må reduseres. Endelig ble det fra en del hold fremhevet at virkningene av fristoverskridelse bør begynne å gjelde samtidig med at fristen innføres.

Etter en samlet vurdering vil departementet opprettholde sitt forslag om en 12-ukers rammefrist for byggesaker, men vil samtidig arbeide med konkretisering av regler for dokumentasjonskrav og fristberegning. Dette vil bli gjort i forbindelse med utarbeidelse av forskrifter. Departementet antar at fristens lengde normalt bør være tilstrekkelig til også å omfatte vanskelige sakstyper og politisk behandling, men foreslår likevel en særskilt forskriftshjemmel for å kunne unnta eller gi fristforlengelse for spesielle saker. Forslaget om egen forskriftshjemmel for reduksjon av gebyr som virkning for fristoverskridelse blir også opprettholdt, men ikke foreslått iverksatt før man ser hvordan fristregelen etterleves. Dette har også sammenheng med at kommunene må få tid til å organisere sin virksomhet i tråd med nye regler.

Konsekvensen av forslaget vil bli at de kommuner som har lengre saksbehandlingstid, må organisere sin virksomhet slik at fristene kan overholdes. For de aller fleste saker er det imidlertid ikke selve saksbehandlingen som tar tid. Tidsbruken skyldes i svært mange tilfeller ventetid. Kommunene må derfor gjøre en innsats for å komme à jour for at fristen skal kunne overholdes.

For tiltakshavere og byggebransjen regnes det ikke med negative effekter.

Forslag om tidsfrist for ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det er i dag ingen frister for kommunenes medvirkning til avslutning av byggesaken. Departementet foreslo her en frist på to uker for utstedelse av ferdigattest og tre uker for midlertidig brukstillatelse, som kommer før ferdigattest der det er mangler eller gjenstående arbeid av mindre vesentlig karakter. Fristene skal fastsettes i forskrift. For ferdigattest kreves svært lite av vurdering fra kommunenes side, ettersom den er basert på kontrollerklæringer som sier at arbeidet er ferdig. For midlertidig brukstillatelse må kommunene vurdere om manglene eller det gjenstående arbeid er vesentlig, slik at tillatelse ikke kan gis. Ferdigattest har betydning for avslutningen av kommunens befatning med saken, ansvarsforhold mv, mens midlertidig brukstillatelse gjerne er det tidspunkt som har størst betydning for huskjøperen. Det er gjerne på dette tidspunktet lånekonvertering, innflytting og overtakelse etter kontrakt skjer.

Høringsinstansene støttet forslaget om at det skal innføres frister, men mange - særlig bransje- og brukerorganisasjoner - mener fristen for midlertidig brukstillatelse bør være kort, dvs. ned mot én uke. Departementet har forståelse for at fristen må være kortest mulig, men kommunen må samtidig ha mulighet for foreta de nødvendige vurderinger. Tid for oversendelse må også

tas i betraktning. Departementet vil arbeide videre med fristfastsettelsen i forskrift, eventuelt med tanke på parallellitet mellom fristene for midlertidig brukstillatelse og ferdigattest, dvs. to uker.

Forslag om tidsfrister i klagesaksbehandlingen

Departementet foreslår ikke generelle frister for klagesaksbehandling. På to områder har det likevel vist seg behov for frister. For det første gjelder det ved kommunenes forberedelse av klagesaken og dennes oversendelse til fylkesmannen. Denne prosessen kan i noen kommuner ta svært lang tid. Dette kan ha sammenheng med dårlig kapasitet der det er nødvendig med utredning, men det kan også være at kommunene i en del tilfeller legger mer arbeid i klageforberedelsen enn det som er nødvendig for å vurdere nye momenter i saken. (I flere tilfeller har det tatt mellom ett og to år før man har fått en endelig avgjørelse.) Departementet foreslår derfor en forskriftshjemmel for å kunne gi maksimalfrist for kommunens oversendelse til fylkesmannen. Fristlengden bør kunne være åtte uker.

Det andre området der departementet foreslår frist i klagesaksbehandlingen, er saker der en klage er gitt utsatt iverksetting etter forvaltningsloven § 42. Hvor dette er gjort, enten det er av førsteinstansen eller av klageorganet, medfører det at tiltaket ikke kan settes i gang. I disse tilfellene settes tiltaket i gang på tiltakshavers eget ansvar, men da gjerne etter en forhåndsvurdering av om klagen vil føre frem eller ikke. De samfunnsmessige virkninger av at et tiltak kan gis utsatt iverksetting og deretter bli liggende i sakskøen, kan bli store i og med at viktige tiltak blir forsinket. Departementet foreslår derfor en forskriftshjemmel for å sette frist for fylkesmannen til å behandle disse sakene. Fristlengden bør kunne være seks uker. Dette medfører at slike saker må prioriteres. Mange fylkesmenn prioriterer imidlertid slike saker allerede i dag. Totalt sett dreier det seg uansett ikke om så mange saker på årsbasis. Departementets undersøkelser tyder på at det i snitt pr. embete er mellom fem og ti saker pr. år.

Det foreslås ikke regler om virkninger av fristoverskridelse for disse sakene.

Forslag om tidsfrist for avholdelse av forhåndskonferanse m.m.

Forhåndskonferanse ble innført ved lovreformen i 1995 som et grunnlag for bedre og tidligere dialog mellom tiltakshaver/søker og de kommunale bygningsmyndigheter. Regelen gir tiltakshaver en rett til å kreve forhåndskonferanse. Kommunen kan også innkalle til forhåndskonferanse. De fleste tiltakshavere vurderer forhåndskonferanse som nyttig, mens kommunene har mer blandede holdninger, først og fremst fordi forhåndskonferanser kan være ressurskrevende.

Det er fra flere hold ytret ønske om at forhåndskonferanser skal bli mer forpliktende for kommunen. Departementet foreslo av denne grunn at det skulle innføres tidsfrist for å avholde konferansen, men for øvrig ikke større bindinger enn de som allerede er nedfelt i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) § 9 nr. 5. Høringsinstansene støttet dette synet, men hadde samtidig forslag til noen sterkere bindinger, f.eks. at kommunene skal gi mulighet for planavklaring og foreløpig avklaring av forholdet til andre myn-

digheter. Fristlengden ble også omtalt av høringsinstansene, og i utgangspunktet synes en frist på tre uker å være tilstrekkelig. Fristen vil bli vurdert nærmere i forbindelse med utarbeidelse av forskrift.

En viktig spørsmål er hvilken forberedelse som skal kreves til en forhåndskonferanse. I forbindelse med utarbeidelsen av forskrift vil departementet vurdere om det er naturlig å utarbeide standardiserte opplysninger om tiltaket og spørsmål til kommunen. Forhåndskonferanser anvendes i mange saker og avholdes relativt raskt. En hovedintensjon har vært å redusere ressursbruk senere i byggesaken. Mange kommuner gir allerede nå ut standardisert informasjon for å lette presset på forhåndskonferanser. Det antas derfor ikke at departementets forslag vil få nevneverdige negative konsekvenser.

Forslag om tidsfrist for sektormyndighet

I saker der bygningsmyndighetene har en koordineringsplikt overfor sektormyndigheter etter § 95 nr. 2 annet ledd, foreslår departementet at det innføres en tidsfrist på fire uker for andre myndigheter som skal gi tillatelse eller samtykke eller avgi uttalelse etter sektorlov. Det foreslås en adgang for disse til å anmode om fristutsettelse i særlige tilfeller før 4-ukersfristen går ut. Denne ordningen er ment å avhjelpe situasjoner der sektormyndigheten for eksempel er avhengig av befaring på barmark for å kunne behandle saken forsvarlig etter sitt regelverk.

I tilfeller der andre myndigheter skal avgi *uttalelse* etter sin sektorlov og fristen oversittes, foreslås at bygningsmyndighetene likevel kan avgjøre saken uten å ta hensyn til uttalelse som eventuelt innkommer senere. Der det imidlertid er av avgjørende betydning for saken, og den heller ikke kan anses tilstrekkelig opplyst etter forvaltningsloven § 17 uten en slik uttalelse, skal bygningsmyndighetene fortsatt kunne gi rammetillatelse med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er avklart. Det foreslås ikke innskrenkninger i sektormyndighetenes (fylkeskommunen og statlige organs) adgang etter § 15 til å påklage vedtak i saker der fristen er oversittet.

Om hvem som skal ha rett til å innhente tillatelser og uttalelser fra sektormyndigheter

I høringsnotatet som ligger til grunn for denne proposisjonen, fremmet departementet forslag om at det som hovedregel skulle overlates til tiltakshaver eller ansvarlig søker å innhente tillatelse eller uttalelse fra andre myndigheter etter bestemmelsen i § 95 nr. 2 annet ledd. Det ble også foreslått at kommunen skulle kunne pålegge ansvarlig søker å innhente uttalelse fra fylkeskommunen eller statlig sektormyndighet i dispensasjonssaker etter § 7. Høringsuttalelsene var så vidt negative til forslaget at departementet har valgt ikke å fremme dette lovforslaget i proposisjonen. I stedet ønsker en å opprettholde dagens ordning hvor tiltakshaver/ansvarlig søker på frivillig grunnlag kan forelegge byggesaken for andre myndigheter. Det vil bli vurdert om deres rett til slik forleggelse skal presiseres i forskrift.

Forslag om endringer i reglene om enkle tiltak etter § 95 b

Departementet foreslår en reduksjon i saksbehandlingstiden for enkle tiltak fra fire til tre uker. Dermed blir det lik frist for kommunens vurdering av enkle tiltak og meldingssaker. Det er ikke foreslått endringer i virkningene for fristoversittelse, idet virkningene i begge tilfeller er at tillatelse anses for gitt når fristen er ute.

§ 95 b om enkle tiltak foreslås også endret slik at flere byggesaker i fremtiden *skal* behandles etter bestemmelsen, og at kommunen ikke, som i dag, lett kan velge å overføre slike saker til ordinær søknadsbehandling etter § 94. Det legges av denne grunn opp til en klarere angivelse i forskrift av hvilke tiltak som skal regnes som «enkle» og hvilken dokumentasjon som skal følge søknaden. Det foreslås videre at regelen om nabosamtykke erstattes med et krav om at naboer ikke skal ha protestert.

Forslag om utvidelse av meldingsordningen etter § 85

Bestemmelsen omhandler midlertidige og transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg. Det er behov for en presisering om at vinteropplag av fritidsbåt ikke krever forhåndsvarsel og samtykke fra kommunen. For å få en enklere lovbestemmelse foreslås det at unntakene i bestemmelsen skal fastsettes i forskrift i stedet for å fremgå direkte av loven. Forslaget fører til at dagens regler om unntak for bygge- og anleggstomt, campingvogn og bærbart telt blir overført til forskrift, og at også unntak for vinteropplag av fritidsbåt blir føyd til.

Forslag om utvidelse m.v. av meldingsordningen etter § 86 a

I forbindelse med Stortingets behandling av Dok. 8:59 (2000-2001), var det bred enighet om at meldingsordningen burde utvides. Det foreslås derfor en lovendring i tråd med dette i § 86 a. Det foreslås at man går bort fra uttrykket «mindre byggearbeid» og i stedet anvender uttrykket «mindre tiltak», som er mer omfattende. Begrensningen til bolig- og fritidseiendom foreslås også fjernet. Endringen åpner for at bl.a. næringsbygg, skilt og reklameinnretninger kan bli omfattet av meldingsordningen. Den nærmere fastsetting av hvilke typer mindre tiltak ordningen skal utvides til å omfatte, foreslås gjort i forskrift.

§ 86 a annet ledd sier at lovens kapittel XVI, med unntak av § 93 a, ikke gjelder for byggearbeid som utføres uten tillatelse etter § 93. Denne formuleringen har skapt usikkerhet med hensyn til om bestemmelsen i § 94 nr. 3 annet ledd om at kommunen kan kreve utvidet varsling, gjelder meldingssaker. Fordi viktige nabointeresser kan bli berørt også ved mindre byggearbeid, og av hensyn til god sammenheng i lovverket, foreslår departementet at det etableres en klar hjemmel for å kreve utvidet varsling for meldingssaker etter § 86 a.

Forslag om at ansvarlig søker skal være mottaker av naboprotester

Departementet foreslår at det overlates til ansvarlig søker å være mottaker («postkasse») av naboprotester, og at fristen for å protestere skal være gått ut før søknad om tiltak sendes kommunen. Naboprotestene skal vedlegges søk-

naden sammen med en kort redegjørelse fra ansvarlig søker for hva som eventuelt er gjort for å imøtekomme nabomerknader. Søknaden vil dermed bli mer komplett enn i dag, og kommunen kan avgjøre den på et tidligere tidspunkt fordi den ikke må vente på eventuelle protester fra naboer eller gjenboere. Endringen innebærer også en bedre tilrettelegging for elektronisk byggesaksbehandling.

Den foreslåtte endringen skal ikke påvirke kommunens beslutningsmyndighet, men vil gi ansvarlig søker en samordningsfunksjon i saksforberedelsen i forhold til naboer. Ansvarlig søker får også mulighet for å avklare naboforhold og justere tiltaket før saken sendes til kommunen. En effekt av forslaget kan bli økt dialog mellom nabo og tiltakshaver før søknaden sendes kommunen.

For å sikre at hensynet til notoritet og rettssikkerhet blir tilstrekkelig ivaretatt, skal naboer som ønsker det kunne sende gjenpart av protesten direkte til kommunen. For at kommunen enkelt skal kunne motta slike gjenparter og koble dem til rett sak, skal gjenpart av nabovarsel sendes kommunen samtidig med at det blir sendt naboene. Denne gjenparten vil samtidig fungere som en oppstartmelding til kommunen. Dermed kan kommunen, allerede før søknad sendes inn, om ønskelig kontakte tiltakshaver for avklaringer o.a.

Nabovarslets innhold foreslås utvidet slik at det alltid skal inneholde situasjonsplan og fasadetegninger. I dag må man oppsøke kommunen for å få dette grunnlagsmaterialet. Naboene skal likevel fortsatt kunne kontakte kommunen og få en (uavhengig) veiledning om konsekvensene av tiltaket.

Forslag om kontrollplan og ansvarsoppgave

Departementet foreslår at kontrollplan bare skal vedlegges søknaden på linje med annen dokumentasjon, og at den ikke skal godkjennes av kommunen slik som i dag. Det foreslås samtidig at kommunen skal kunne kreve kontrollplanen supplert og utdypet hvis den finner det nødvendig. Kommunen må kunne kreve endringer i kontrollen. Bakgrunnen for forslaget er i første rekke uklarhet med hensyn til om kommunen dermed også godkjenner de tekniske spesifikasjoner (ytelsesnivå) og metoder som er valgt for prosjekteringen og utførelsen, noe som ikke har vært meningen.

Departementet foreslår at kravet om ansvarsoppgave fjernes og at kommunen i stedet kan kreve en slik oppgave når den finner det nødvendig, f.eks. dersom ansvarsdelingen ikke tydelig nok fremgår av søknaden. Bakgrunnen for forslaget er at det i mange prosjekter, særlig der det er relativt få ansvarlige foretak, har vist seg unødvendig med en egen oppgave for å få oversikt over ansvarsdelingen fordi ansvarsrettsøknadene dekker dette behovet. Både endring/utfylling av kontrollplan og innsending av ansvarsoppgave blir således tilleggsdokumentasjon kommunen kan kreve etter behov, uten at dette medfører egne vedtak om godkjenning.

Forslag om oppheving av funksjonen ansvarlig samordner

Etter § 98 nr. 3 skal det oppnevnes en ansvarlig samordner, som skal godkjennes særskilt når ansvarsretten for utførelsen er oppdelt. Ansvarlig samordner skal være et bindeledd mellom de ansvarlig utførende, tiltakshaver og kommunen. Ansvarlig samordner skal også koordinere kontrollerklæringene og

anmode kommunen om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Ansvarlig samordners oppgaver har i praksis vist seg å ha et mindre omfang enn opprinnelig forutsatt. Det har dessuten hersket noe usikkerhet omkring hvilke oppgaver ansvarlig samordner har i forhold til tiltakshaver. Det samme gjelder hvilke oppgaver ansvarlig samordner har i forhold til ansvarlig søker og hvordan ansvarsovergangen skal skje, for eksempel med hensyn til ansvar for kontrollplan, oversikt over nye ansvarlige, ved behov for omprosjektering o.a.

Departementet foreslår at bestemmelsen om funksjonen ansvarlig samordner i § 98 oppheves, og at oppgavene denne har overføres til ansvarlig søker. Ansvarlig søker vil dermed (alene) få en koordineringsrolle gjennom hele byggesaksprosessen. Der ansvarlig søker ikke har kvalifikasjoner til å utføre oppgaven, vil den kunne overlates til andre underveis i prosessen.

Om klageadgangen ved lokal godkjenning for ansvarsrett

Vedtak om lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett er i dag skilt ut til separat behandling fra byggesaken for øvrig. Dette medfører at kommunens kvalifikasjonsbedømmelse og godkjenning for ansvarsrett skjer i form av et enkeltvedtak, som kan gjøres til gjenstand for en isolert klagebehandling til fylkesmannen. Regelen om dette fremgår av forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) § 21.

Departementet foreslo i høringsnotatet å endre reglene slik at lokal godkjenning ikke skal behandles atskilt fra byggesaken, men at avgjørelsen tas som del av den ordinære saksbehandlingen og dermed heller ikke skal kunne påklages særskilt. Begrunnelsen var bl.a. knyttet til gebyrleggingen og de kommunale rutinene med utskilling av lokal godkjenning som enkeltvedtak. Regelen ble innført for at tiltakshaver skulle spare tid, og lokal godkjenning skulle da skje forut for resten av søknadsbehandlingen. Etter hvert er hovedtyngden av de ansvarlige blitt sentralt godkjent, slik at det ikke er så stort behov for ordningen. Samtidig behandler de fleste kommuner godkjenningen som en del av ansvarsrettstildelingen, uten å skille ut noe eget enkeltvedtak. Det har heller ikke vært rapportert om særskilte klager på slike vedtak.

Høringsuttalelsene tyder på at mange kommuner allerede har den praksis som forslaget tilsier. Noen høringsinstanser påpeker likevel at det fremdeles er mange foretak som ikke er sentralt godkjent, og at det vil være behov for at disse foretakene skal kunne påklage et lokalt avslag uten å måtte klage på hele byggesaken, bl.a. etter en vurdering om rettslig klageinteresse.

Departementet har etter en samlet vurdering kommet til at man likevel ikke vil fremme lovforslag for å avskjære adgangen til særskilt klage ved lokal godkjenning.

Reglene om tilbaketrekking av sentral godkjenning

Reglene om tilbaketrekking av sentral godkjenning i § 98 a foreslås endret, slik at godkjenning som hovedregel skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av loven. Endringen tar sikte på å gjøre det klarere når godkjenning skal trekkes tilbake og innebærer en innskjerping i forhold til dagens regler. Det foreslås også regler om advarsel.

Forslag om endringer i reglene om lokal godkjenning

Bestemmelsene om lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett (dvs. kommunal godkjenning i motsetning til sentral godkjenning) er i dag spredd på fire forskjellige bestemmelser i loven. Bestemmelsene om tilbaketrekking av lokal godkjenning er dessuten uklare pga. ulike formuleringer etter hvilke funksjoner godkjenningen gjelder. Departementet foreslår at reglene om lokal godkjenning så langt mulig samles ett sted og at det foretas lovtekniske forenklinger og klargjøringer.

Forslag om nye regler om ansvaret for plassering av tiltak

Reglene om plassering av tiltak, herunder høydefastsetting i marken og prosjekteringen av slik plassering, foreslås lagt inn under det ordinære ansvarsystemet i kapittel XVI. Problemet med dagens regelverk er at det ikke er knyttet ansvar til slike oppgaver etter plan- og bygningsloven. Kommunen kan i dag velge om den vil gjøre oppgaven selv, overlate den til andre, men kontrollere den selv, eller overlate både oppgaven og kontrollen til andre. Når kommunen selv utfører oppgavene, gjør den det i form av myndighetsutøvelse. Etter de foreslåtte reglene skal oppgavene i sin helhet overlates til ansvarlige foretak. Kommunen kan fortsatt utføre oppgaven dersom tiltakshaver ønsker det, men den må da gjøre det under samme ansvar som foretakene, dvs. med ansvarsrett. De generelle kravene til faglige kvalifikasjoner vil dermed også gjelde for kommunen. Endringen i ansvarssystemet for plassering av tiltak vil kreve en tydeligere sondring mellom myndighetsbaserte oppgaver og tjenesteproduksjon. I store trekk vil myndighetsfunksjonen være knyttet til kontorbaserte oppgaver, mens tjenesteproduksjonen vil omfatte oppmålingstekniske oppgaver i marken. En del av de kontormessige oppgaver som kommunen i dag utfører, kan betegnes som prosjektering av plassering og derfor overlates til ansvarlige foretak.

Forslag som gjelder varigheten av dispensasjon

Etter pbl § 93 første ledd, kan ikke tiltak som krever dispensasjon utføres uten at søknad er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse. Selv om det etter departementets oppfatning fremstår som klart at dispensasjon er en tillatelse i forhold til bestemmelsene i §§ 93 og 96, tyder henvendelser fra kommuner og andre på at flere mener en dispensasjon er evigvarende og at den ikke er omfattet av reglene i § 96 om bortfall av tillatelse. Departementet vil derfor presisere varigheten av en dispensasjon i loven, og foreslår en regel i § 96 om at dispensasjon etter §§ 7 og 88 faller bort etter tre år.

Forslag som gjelder arealbegrep og måleregler

Plan- og bygningslovgivningen, veiledninger og standarder anvender arealbegrep og måle- og beregningsregler som legges til grunn ved dokumentasjon av et tiltaks areal, høyde, avstand og grad av utnytting. Departementet foreslår forenkling og klargjøring av reglene for å oppnå større effektivitet og økt forutsigbarhet for tiltakshaver, bygningsmyndigheter og berørte naboer.

Departementet foreslår at man går bort fra dagens praksis med å anvende begreper og arealstørrelser i loven som lett kan bli gjenstand for endring i standarder eller forskrifter. Begrepet *grunnflate* ,som brukes i §§ 33 og 70

foreslås derfor erstattet med *areal* .Begrepet *grunnareal* som benyttes i § 50 om fordelingsfaktorene ved refusjon, foreslås erstattet med *tomteareal*.

Mulighetene til forbedringer i måle- og beregningsregler ligger ikke først og fremst i loven. Departementet vil derfor arbeide videre med disse problemstillingene ved revisjonen av de tekniske forskrifter, veiledninger og standarder.

Reglene om dokumentasjon

De fleste krav til dokumentasjon reguleres i forskriftene til plan- og bygningsloven. Departementet finner det derfor ikke nødvendig med lovregulering av omfanget av dokumentasjon i byggesaker. Det vil bli foretatt en vurdering av forskriftene forut for ikrafttreden av lovforslagene i denne proposisjonen med tanke på å redusere dokumentasjonskravene. Det antas også at det pågående standardiseringsarbeid i regi av Norges byggstandardiseringsråd (NBR) vil bidra til redusert behov for dokumentasjon i byggesaken, og økt forutsigbarhet med hensyn til hva som skal vedlegges søknaden.

Forslag som gjelder tilpasninger til ny tomtefestelov

Det foreslås endringer i §§ 63 og 93 første ledd bokstav h om når det skal søkes om tillatelse fra bygningsmyndighetene ved bortfeste av tomt. Dagens ordning er at det skal søkes godkjenning ved bortfeste for mer enn ti år. Da det etter den nye tomtefesteloven § 7 første ledd ikke lenger er adgang til å inngå avtale om tidsbegrenset bortfeste for tomt til bolig- og fritidsformål, foreslås endringer i plan- og bygningsloven som tar hensyn til dette. Forslaget går ut på at det må søkes om tillatelse for opprettelse av enhet som *kan* festes bort i mer enn ti år. I praksis vil denne regelen føre til at opprettelse av enhet for bortfeste til bolig- og fritidsformål alltid vil være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Forslag som gjelder straffeansvar ved uriktige eller villedende opplysninger

Departementet foreslår en ny bestemmelse i § 110 nr. 7 for å straffe den som forsettlig eller uaktsomt gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene eller den sentrale godkjenningsordningen. Behovet for en slik regel skyldes endringene i reglene om saksbehandling, ansvar og kontroll i forbindelse med innføringen av byggesaksreformen i 1995. Reformen medførte en omfordeling av oppgaver og roller i byggesaken ved at aktørene fikk en mer fremtredende plass enn tidligere for å påse at tiltaket oppfyller kravene i plan- og bygningsloven. I praksis er bygningsmyndighetene nå svært avhengig av opplysninger fra de ansvarlige aktørene og at disse er korrekte. En ny straffebestemmelse som også rammer uaktsomhet, skal bidra til at foretakene ikke fristes til å gi uriktige opplysninger.

Forslag om at vedtekt etter § 3 skal bli gyldig uten departementets stadfestelse

Det foreslås en endring av § 4 som medfører at det ikke lenger vil være krav om departementets stadfestelse av kommunale vedtekter etter § 3. Forslaget innebærer at kommunene selv kan fastsette lokale vedtekter med bindende virkning. Kravet om at vedtektene må fastsettes av kommunestyret selv, uten

adgang til delegasjon, forslås ikke endret. Det foreslås imidlertid enkelte innskrenkninger i adgangen til å gi lokale vedtekter.

Forslag om retting av mindre feil og presisering av uklarheter i loven

Det foreslås enkelte presiseringer og rettinger i en del bestemmelser. Endringene antas ikke å berøre gjeldende rett.

1.3 Overgangsordninger

I lovforslaget pkt. II er det gitt regler om overgangsordninger.

1.4 Høringsinstanser

Høringsnotatet som denne proposisjonen bygger på, ble sendt på høring til en rekke instanser i perioden 25. januar til 25. april 2002. Høringsinstansenes syn er i proposisjonen omtalt under de enkelte endringsforslag. Høringsinstanser var:
–Departementene
–Fylkesmannsembetene
–Fylkeskommunene

Utvalgte kommuner

–Asker kommune
–Askim kommune
–Bergen kommune
–Bodø kommune
–Bærum kommune
–Bø kommune
–Drammen kommune
–Elverum kommune
–Fredrikstad kommune
–Frogn kommune
–Gausdal kommune
–Halden kommune
–Hamar kommune
–Hammerfest kommune
–Haugesund kommune
–Klepp kommune
–Kongsberg kommune
–Kongsvinger kommune
–Kragerø kommune
–Kristiansand kommune
–Kristiansund kommune
–Larvik kommune
–Lillehammer kommune
–Mandal kommune
–Molde kommune
–Narvik kommune
–Nittedal kommune

–Oslo kommune
–Sarpsborg kommune
–Sauda kommune
–Skedsmo kommune
–Ski kommune
–Skien kommune
–Sogndal kommune
–Stavanger kommune
–Stjørdal kommune
–Stryn kommune
–Sund kommune
–Sør-Varanger kommune
–Tjøme kommune
–Tromsø kommune
–Trondheim kommune
–Ullensaker kommune
–Vadsø kommune
–Voss kommune
–Ålesund kommune

Utvalgte direktorater

–Direktoratet for Arbeidstilsynet
–Direktoratet for brann- og elsikkerhet
–Direktoratet for naturforvaltning
–Kystdirektoratet
–Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
–Riksantikvaren
–Vegdirektoratet

Offentlige og halvoffentlige etater, tilsynsorganer og institusjoner

–Forbrukerrådet
–Forsvarsbygg
–GRIP senter
–Husbanken
–Interkommunal heiskontroll
–Jernbaneverket
–Justervesenet
–Luftfartsverket
–Norges Statsbaner (NSB)
–Regjeringsadvokaten
–Statens bygningstekniske etat (BE)
–Statens kartverk
–Statkraft
–Statsbygg
–Statsskog
–Stortingets ombudsmann for forvaltningen
–Telenor

Organisasjoner, forbund, råd o.l.

–Arkitektenes Fagforbund
–BAE-rådet
–Bedriftsforbundet
–Bergindustriens Landssammenslutning
–Betongindustriens Landsforening (BLF)
–Boligbyggelaget USBL
–Boligprodusentenes forening
–Bygg- og tømmermestrenes forening
–Byggenæringens Landsforening (BNL)
–Byggherreforeningen
–Den norske Advokatforening
–Den Polytekniske Forening
–Det kgl. selskap for Norges vel
–EL & IT-Forbundet
–Energiforsyningens Fellesorganisasjon
–Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg (EBA)
–Feiermesternes landsforening (FLF)
–Fellesforbundet
–Foreningen Norsk Eiendom (FNE)
–Forsikringsselskapenes Godkjenningsnemnd
–Forum for bygningskontroll
–Forum for natur og friluftsliv (NFN)
–Forum for utvikling og miljø
–Friluftsrådenes landsforbund
–Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon (FFO)
–Geomatikkbedriftenes landsforening
–Godkjenningsnemnda for sanitærmateriell
–Handels- og Servicenæringens Hovedorganisasjon
–Heisleverandørenes Landsforening (HLF)
–Huseiernes Landsforbund
–Ingeniørenes Hus AS, v/NIF
–Kommunalansattes Fellesorganisasjon
–Kommunenes Sentralforbund
–Korrosjons-, Isolasjons- og Stillasbedriftenes Forening (KIS)
–Krimalarm
–Kulde- og varmepumpeentreprenørenes Landsforening (KELF)
–Kuldebransjens samarbeidsutvalg
–Landbrukssamvirkets Felleskontor
–Landsorganisasjonen i Norge (LO)
–Maler- og byggtapetsermestrenes Landsforbund (MLF)
–Maskinentreprenørenes Forbund
–Mesterbrevnemnda
–Mur-Senterets skorsteinsgruppe
–Nordnorske entreprenørers serviceorganisasjon (NESO)
–Norges Astma og Allergiforbund
–Norges Blindeforbund
–Norges Bondelag
–Norges Byggmesterforbund (NBF)
–Norges Byggstandardiseringsråd (NBR)
–Norges Eiendomsmeglerforbund

–Norges Elektroentreprenørforbund (NELFO)
–Norges Forsikringsforbund
–Norges Handikapforbund
–Norges Hytteforbund
–Norges Ingeniørorganisasjon (NITO)
–Norges Juristforbund
–Norges Karttekniske Forbund
–Norges Kommunalbank
–Norges Miljøvernforbund
–Norges Naturvernforbund
–Norges praktiserende arkitekter (NPA)
–Norges Skogeierforbund
–Norges Standardiseringsforbund (NSF)
–Norges Takseringsforbund
–Norsk Kommuneforbund
–Norsk Anleggsgartnermesterlag (NAML)
–Norsk Brannbefals Landsforbund
–Norsk Brannvern Forening
–Norsk Dør- og Vinduskontroll
–Norsk Elektriker- og Kraftstasjonsforbund
–Norsk Faglærerlag
–Norsk Forbund for Psykisk Utviklingshemmede
–Norsk Forening for Byggesak og Byggetilsyn
–Norsk Forening for Kvalitet og Lederskap
–Norsk Heiskontroll
–Norsk Impregneringskontroll, Norsk Treteknisk Institutt
–Norsk Institutt for vannforskning (NIVA)
–Norsk Kommunalteknisk forening
–Norsk Limtrekontroll
–Norsk Mørtelkontroll, Kontrollrådet for betongprodukter
–Norsk Rådmannsforum
–Norsk Spesialavfallsforening (NSAF)
–Norsk sponplatekontroll, Norsk Treteknisk Institutt
–Norsk Teglkontroll, Norges byggforskningsinstitutt
–Norsk Trelastkontroll, Norsk Treteknisk Institutt
–Norsk Treteknisk Institutt
–Norsk VA-verkforening (NORVAR)
–Norsk Ventilasjon og Energiteknisk Forening (NVEF)
–Norsk VVS - Energi- og Miljøteknisk Forening
–Norske Arkitekters Landsforbund (NAL)
–Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)
–Norske Byggvareprodusenters Forening (NBF)
–Norske Fiskeoppdretteres forening
–Norske interiørarkitekters og møbeldesigneres landsforening (NIL)
–Norske Landskapsarkitekters Forening (NLA)
–Norske Murmesteres Landsforening (NML)
–Norske Reindriftssamers Landsforbund
–Norske Rørleggerbedrifters Landsforening (VVS)
–Norske Samers Riksforbund
–Norske Sivilingeniørers Forening (NIF)
–Norske Siviløkonomers Forening
–Norske Temaparker

–Norske Trevarefabrikkers Landsforbund (NTL)
–Norske Varme Isolatørers Forening (VIF)
–Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO)
–Oljeindustriens Landsforening (OLF)
–Oslo Bolig- og Sparelag (OBOS)
–Oslo og omland friluftsråd
–Prosessindustriens Landsforening (PIL)
–Rådet for fagopplæring i arbeidslivet
–Rådgivende ingeniørers forening (RIF)
–Samenes Landsforbund
–Skiltleverandørenes forening
–Takentreprenørenes Forening (TEF)
–Takstolkontrollen, Norsk treteknisk institutt
–Tekniske Entreprenørers Landsforening (TELFO)
–Teknologibedriftenes Landsforening (TBL)
–Teknologibedriftenes Landsforening, Støperienes Bransjeforening
–Treforedlingsindustriens Bransjeforening
–Trelastindustriens Landsforening (TL)
–Varme- og sanitærentreprenørenes forening
–Ventilasjons- og Blikkenslagerbedriftenes Landsforbund
–Yrkesorganisasjonenes Sentralforbund YS

Universiteter, høgskoler og andre undervisningsinstitusjoner

–Arkitekthøgskolen i Oslo
–Bergen Arkitekt Skole
–Den Polytekniske Høgskolen
–Folkeuniversitetet
–Folkeuniversitetet Buskerud/Vestfold
–Hærens ingeniørhøgskole (HIS)
–Høgskolen i Agder
–Høgskolen i Agder (HiA)
–Høgskolen i Bergen (HiB), Avdeling for ingeniørutdanning
–Høgskolen i Gjøvik (HIG)
–Høgskolen i Narvik
–Høgskolen i Nord-Trøndelag, Avd. for samfunnsfag
–Høgskolen i Oslo, Avd. for ingeniørutdanning
–Høgskolen i Oslo, Avd. for økonomi, kommunal- og sosialfag
–Høgskolen i Stavanger
–Høgskolen i Sør-Trøndelag, Avd. for teknologi
–Høgskolen i Telemark (HiT), Avd. for teknologiske fag
–Høgskolen i Vestfold (HVE)
–Høgskolen i Østfold, Avdeling for informatikk og automatisering
–Høgskolen i Østfold, Avdeling for ingeniør- og realfag
–Høgskolen i Ålesund
–Høgskolen Stord/Haugesund, Avdeling for ingeniørfag
–Kvinneuniversitetet Nord
–Norges Brannskole
–Norges Handelshøyskole
–Norges landbrukshøgskole (NLH), Institutt for tekniske fag
–Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, Fakultet for arkitektur, plan og billedkunst

–Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, Fakultet for bygg- og miljøteknikk
–Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, Institutt for by- og regionplanlegging
–Norsk Ingeniørhøgskolelag, c/o Høgskolen i Oslo
–Sivilingeniørutdanningen i Narvik
–Universitetet i Bergen, Det juridiske fakultet
–Universitetet i Oslo, Juridisk fakultet
–Universitetet i Tromsø, Det juridiske fakultet

Forskningsinstitusjoner

–Administrativt forskningsfond (AFF), v/Norges Handelshøyskole
–Chr. Michelsens institutt, Avd. for samfunnsfag og utvikling
–ECON - Senter for Økonomisk Analyse
–FAFO - Forskningsstiftelsen
–Handelshøyskolen BI
–Institutt for samfunnsforskning
–ISIM - Institutt for Industriell miljøforskning
–Jordforsk
–Mur-Senteret (Murbransjens forskn.- og infostr.)
–Nordlandsforskning, Høgskolen i Bodø
–Nord-Trøndelagsforskning
–Norges byggforskningsinstitutt
–Norges Forskningsråd
–Norsk institutt for by- og regionsforskning (NIBR)
–Norsk Institutt for vannforskning (NIVA)
–Rogalandsforskning
–SINTEF, Avd. for arkitektur og bygningsteknikk
–SINTEF, Bygg- og miljøteknikk
–SINTEF, Norges Branntekniske Laboratorium
–Stiftelsen for samfunns- og næringslivsforskning (SNF)
–Teknologisk institutt, Bygg- og innemiljø
–Transportøkonomisk Institutt
–Veiledningsinstituttet i Nord-Norge (VINN)
–Østlandsforskning

2 Tidsfrister i byggesaksbehandlingen

2.1 Innledning

Spørsmålet om innføring av tidsfrister i byggesaksbehandlingen har vært diskutert i mange år, og det er innført frister for enkelte sakstyper (meldinger og enkle tiltak). Når departementet nå foreslår ytterligere og mer generelle frister, skjer det både som ledd i en langsiktig utvikling og på bakgrunn av initiativ fra Stortinget med tverrpolitisk tilslutning. Departementet har tatt utgangspunkt i Stortingets forslag om en generell frist for byggesaksbehandling. Dette ble utdypet i forslaget som ble sendt på høring. I tillegg foreslo departementet i høringsnotatet visse særskilte frister for deler av saksbehandlingen:

- Frister for andre myndigheters medvirkning i byggesaken
- Frist for avholdelse av forhåndskonferanse
- Reduksjon av fristen for behandling av enkle tiltak (§ 95 b) fra fire til tre uker
- Frist for utstedelse av ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse
- Frist for kommunens oversendelse av klagesaker til fylkesmannen
- Frist for fylkesmannens behandling av klager der det er gitt utsettende virkning

I dette kapitlet vil den generelle fristen for søknadsbehandling bli omtalt, sammen med frist for utstedelse av ferdigattest og midlertidig brukstillatelse, og frist for oversendelse av klagesaker, samt fylkesmannens klagesaksbehandling. Når det gjelder de andre fristforslagene, vil de bli omtalt sammen med andre forslag for vedkommende saksområde. Frist for avholdelse av forhåndskonferanse vil altså bli behandlet under kap. 3 om forhåndskonferanse, frist for andre myndigheters uttalelse eller vedtak vil bli omtalt under kap. 4.2. om forholdet til andre myndigheter, og frist for behandling av enkle tiltak etter § 95 b vil bli omtalt under kap. 5 om enkle tiltak.

2.2 Forslag om en generell tidsfrist for søknadspliktige tiltak

2.2.1 Bakgrunnen for departementets høringsforslag

Departementet foreslo i høringsnotatet en generell tidsfrist på tolv uker for behandling av ordinære søknader om bygge- og anleggstiltak. Forslaget hadde bl.a. bakgrunn i Stortingets forslag og et omforent politisk ønske om klarere rammer for kommunenes byggesaksbehandling. Også de forskjellige bransjeaktørene ga uttrykk for behov for forutsigbarhet og rask saksbehandling.

På bakgrunn av de store forskjeller i tidsbruken mellom kommunene og den mer langsiktige utvikling i retning av mer forpliktende saksbehandling, foreslo departementet i høringsnotatet å innføre en generell regel om frist for kommunenes saksbehandling. Dette forslaget hadde som nevnt bakgrunn i en langsiktig utvikling. Samtidig reiste spørsmålet om frister nye spørsmål om forutsetninger for å kunne innføre frister. Bl.a. gjaldt det spørsmålet om hvil-

ken dokumentasjon som er tilstrekkelig for at søknaden skal kunne tas under behandling, og hvordan fristberegningen skal skje.

2.2.1.1 Stortinget

Stortinget har ved flere anledninger diskutert behovet for endringer i reglene om kommunal byggesaksbehandling. Utgangspunktet har vært reformen som ble innført i 1997 skapte uklarhet i en del kommuner om praktiseringen av dokumentasjonskrav, og dermed opphopning av saker. Saksbehandlingstiden er kort i mange kommuner. Likevel er det store forskjeller mellom kommunene mht. krav til dokumentasjon og saksbehandlingstid. Dette var bakgrunnen for forslaget i Dokument 8:59 (2000-2001), som lød:

> «Det bør settes tidsfrister for kommunenes saksbehandling i byggesaker. Kommunene bør ha en maksimalfrist på 12 uker. I løpet av de første 2 ukene skal tiltakshaver få tilbakemelding hvis søknaden er mangelfull og tiltakshaver får 2 uker på å fremskaffe de relevante opplysninger. Da har kommunen fremdeles 8 uker til å behandle saken. Tiltakshaver plikter selv å varsle de myndigheter som skal uttale seg i forbindelse med søknaden parallelt med at kommunen har en korrekt søknad, dvs. etter 14 dager, dersom kommunen ikke har påpekt mangler. Disse må da uttale seg innen den samlede tidsfrist for kommunen.
>
> Forslaget innebærer ikke at enkle byggesaker som i dag har 4 ukers behandlingsfrist, skal utvides til 12 uker.»

Til dette svarte (daværende) Kommunal- og regionalminister Sylvia Brustad i brev til Stortinget:

> «Jeg er enig i at tiden nå er moden for å vurdere tidsfrister i saksbehandlingen. 4-ukers-regelen for enkle tiltak som ble vedtatt i 1995 var begynnelsen på en slik utvikling. Vi må derfor sikre oss mot at kommunene, for å unngå 4-ukersfristen, benytter en smal definisjon av hva som er «enkle tiltak». Intensjonen i byggesaksreformen var at bruken av tidsfrister etter hvert også kunne innføres for andre sakstyper. Dette er også fremhevet i forarbeidene til reformen (Ot.prp. nr. 39 (1993-94) s. 126). Jeg er innstilt på å vurdere utvidet bruk av tidsfrister i saksbehandlingen. Omforente dokumentasjonskrav og avklaring av når en søknad er klar til behandling, er forhold som må fastsettes i denne forbindelse. Vi må også ta standpunkt til virkning av overskridelse av tidsfrister. En mulighet jeg ønsker å vurdere, er for eksempel at byggesaksgebyret nedsettes eller bortfaller hvis kommunen ikke overholder fastsatte frister og at dette skyldes kommunen.»

I departementets tidligere arbeid med tidsfrister har spørsmålet om dokumentasjon til søknaden stått sentralt, fordi mye av diskusjonen har dreid seg om hva som skal til for at en søknad skal være tilstrekkelig til å kunne tas under behandling. Dokument-8-forslaget hadde også et avsnitt om kravene til dokumentasjon, der det bl.a. het:

> «Kravene til dokumentasjon er omfattende. Her bør det finne sted en generell forenkling av dokumentasjonskravene ved søknad, melding og godkjenning av foretak. Kommunene krever ofte for mye dokumentasjon. Mindre omfattende krav, samt «gjenbruk» av informasjon kan være aktuelle virkemidler. Overgang til elektronisk saksbehandling vil være en klar effektivitetsgevinst. Departementet må videre gi signal til

> kommunene slik at de praktiserer regelverket med romslighet og fornuft.»

Dette svarte Kommunal- og regionalministeren:

> «Jeg er innstilt på å gi kommunene signaler om at kravene til dokumentasjon skal praktiseres med romslighet og sunn fornuft. Denne forutsetningen ligger i regelverket i dag, men det er klart at det er ulik praktisering i kommunene. Jeg tror ikke det er hensiktsmessig med detaljerte regler i forhold til kommunene, men vil vurdere presiseringer i forskriftene slik at det blir klarere understreket at dokumentasjonen blir avgrenset til det nødvendige i den enkelte sak. Jeg vil samtidig gjøre oppmerksom på at det allerede pågår et standardiseringsarbeid på dette området. Arbeidet har allerede medført konkrete forenklinger, og departementet vil medvirke til at dette videreføres.»

Kommunalkomiteen ga i hovedsak tilslutning til kommunal- og regionalministerens svar, men ønsket 12-ukersfristen presisert. Det er denne stortingsbehandlingen som dannet grunnlaget for det lovforslaget departementet sendte på høring.

2.2.1.2 Tidligere utredninger om tidsfrister

Tidsfrister har vært utredet flere ganger tidligere, bl.a. i Ot.prp. nr. 39 (1993-94) side 123, som igjen viste til tidligere utredninger:

> «Holt-utvalget (NOU 1987:33) foreslo regler om tidsfrister, knyttet til 4 sakstyper. Det ble sett som en forutsetning for innføring av tidsfrister at det ble knyttet sanksjoner til oversittelse. Virkningene av fristoversittelse skulle være tap av innsigelsesrett fra fagmyndigheter og at prosjektet ble ansett som godkjent av bygningsmyndighetene. Det ble foreslått visse reservasjoner, og en grunnforutsetning om at prosjektet måtte ligge innenfor de rammer som ellers fulgte av lov og plan mv. Dessuten var det forutsatt at den «godkjenning» som fulgte av fristoversittelse skulle anses som enkeltvedtak, og således gi grunnlag for klage. «Godkjenningen» var således ikke endelig, og de nærmere forhold omkring klageretten var ikke utredet.
>
> Forslaget møtte stort sett de samme innvendinger som ovennevnte forskriftsforslag».

«Forskriftsforslag» gjaldt forslag om frister overfor andre myndigheter, som ble omtalt slik i Ot.prp. 39:

> «Byggesaksutvalget la i NOU 1985:13 frem forslag til forskrift om tidsfrister. På bakgrunn av til dels sterke innvendinger både av prinsipiell, praktisk og juridisk karakter, hovedsakelig fra sentrale fagmyndigheter, ble det ikke gitt slik forskrift. I stedet ble Holt-utvalget bedt om å utrede problemet nærmere.»

I Ot.prp. nr. 39 (1993-94) drøftet man deretter forskjellige sider ved tidsfrister og konkluderte med at det foreløpig ikke var grunnlag for å innføre generelle frister for saksbehandlingen. Det ble imidlertid innført en bindende 4-ukersfrist for såkalte «enkle tiltak», der søknaden skulle være komplett, alle «forhold skulle være i orden», dvs. både mht. materielle krav, ansvar, kontroll mv, og tiltaket skulle ligge innenfor rammene av gjeldende planer og regelverk. Virkningen av fristoverskridelse skulle være at vedtak anses som gitt. I

tillegg ble regelen om at bygningsmyndighetene kan sette frister for andre myndigheters uttalelser i byggesaker skjerpet til en «skal-regel», dvs. at bygningsmyndighetene skal sette frister for andre myndigheter. Her ble det forutsatt at fristene skulle settes etter avtaler med vedkommende myndigheter, og det ble ikke innført virkninger for fristoverskridelse.

Andre utredninger

Næringslovutvalget utredet i samarbeid med Justisdepartementet forskrifter for innføring av tidsfrister i forvaltningsloven § 11 b. Justisdepartementet har på den bakgrunn gitt en generell forskrift om beregning av saksbehandlingsfrister, uten å fastsette frister i særskilte saker. I tillegg er det arbeidet med innføring av tidsfrister på noen enkeltsektorer, uten at spørsmålet er blitt gjennomgående drøftet på generell basis. Det er altså opp til den enkelte sektor å vurdere spørsmålet. Ett eksempel er lov om erverv av næringsvirksomhet, der Nærings- og handelsdepartementet har avgjørelsesmyndigheten. Søknadene må her avgjøres innen 30 dager, og dersom departementet ikke overholder fristen, anses godkjenning for gitt. Fristen synes å ha fungert godt.

For øvrig har det i lengre tid vært fokusert på saksbehandlingstid og effektivitet i forvaltningen. Satsningsprogrammene «Et enklere Norge» og «Fornyelse av offentlig sektor» har begge hatt enklere og raskere saksbehandling som sentrale elementer. Innføring av tidsfrister i byggesaksbehandlingen blir således en del av en utvikling som skjer mer eller mindre parallelt på flere sektorer.

2.2.1.3 Begrepet «fullstendig søknad»

I diskusjonen omkring tidsfrister fokuseres det mye på grunnlaget og forutsetningene for å innføre tidsfrister, særlig på den dokumentasjon som er nødvendig for at kommunen skal kunne begynne å behandle saken, og selve fristberegningen. Dette fremgår også av høringsuttalelsene til departementets høringsforslag.

Som en følge av lovendringen i 1995 (jf. Ot.prp. nr. 39 (1993-94)) ble dokumentasjonskravene til byggesøknader standardisert og utdypet. Dette ble av mange kommuner oppfattet som en klargjøring og forenkling, men en del kommuner (og byggeforetak) oppfattet dette som ytterligere detaljering og «byråkratisering». I tillegg medførte endringen noen nye krav, for eksempel til kontrollplan, som først gjennom standardiseringsarbeid i ettertid er blitt mer enkel og oversiktlig. Tilsvarende gjelder godkjenning av foretak som til å begynne med skapte usikkerhet fordi det tok tid før tilstrekkelig mange foretak hadde sentral godkjenning, og fordi kommunene var usikre på hva den nye oppgaven med tildeling av ansvar og vurdering av foretak innebar.

Reformen ga utgangspunkt for diskusjon og utvikling av det som ble kalt «fullstendig søknad», dvs. det som var nødvendig av dokumentasjon for at kommunen kunne ta søknaden under behandling. Her har standardiseringsarbeidet hatt stor betydning for at det nå i større grad er mulig å ha et felles utgangspunkt for omfang og innhold i dokumentasjonen. Dokumentasjonsmengden i søknadene er redusert med omtrent halvparten i denne perioden, og det foretas kontinuerlig forenklingsarbeid, ikke minst som utgangspunkt for å kunne innføre elektronisk søknadsbehandling. Selv om det gjenstår mye

standardiseringsarbeid, mener departementet at utviklingen er kommet så langt at det bør være forsvarlig å innføre en tidsfrist med utgangspunkt i at søknaden er så vidt fullstendig at den kan behandles. (Det vises for øvrig til omtalen av dokumentasjon i kap. 11.)

Mange kommuner har god systematikk på dokumentasjonen og dokumentasjonskravene, og har dessuten kommet ned i meget kort saksbehandlingstid. Mange kommuner har også innført egne tidsfrister, gjerne i form av serviceerklæringer overfor søkerne. Usikkerheten til en lovregel knytter seg imidlertid til om det kan innføres en frist som er basert på gjennomsnittlig saksbehandlingstid, og som skal gjelde for alle saker, også tunge saker som krever flere avklaringsrunder.

2.2.1.4 Registrering av saksbehandlingstid

Et argument mot innføring av frister er at det har vært uklart når fristen skal begynne å løpe, hvilket fratrekk man skal gjøre for nødvendig supplering osv. Kommunene har svært forskjellige rutiner. Mange har ikke hatt gode nok rutiner for registrering, og mange kommuner har ikke utført noen registrering i det hele tatt. Der det foretas registrering, varierer gjerne registreringsformen og det tekniske grunnlaget betydelig mellom kommunene, først og fremst mht. spørsmålet om når søknaden er «fullstendig», og hvordan tiden for komplettering skal beregnes. Det har videre vært vanskelig å samkjøre registreringen med de databaserte kontorstøttesystemene kommunene har kjøpt, og registrering har medført ekstra arbeid.

Det er nå utviklet system for registrering som kan foretas ved hjelp av eksisterende kontorstøttesystemer. Arbeidet startet i Grenlandskommunene og videreføres av Norsk Kommunalteknisk Forening (»Nøkkeltallprosjektet») med støtte bl.a. fra Norges Forskningsråd. Prosjektet har følgende delmål:

- Etablere en felles nasjonal standard for måling av saksbehandlingstid og relevante nøkkeldata for måling av effektivitet og ressursbruk i plan- og byggesaker
- Utvikle et felles rapporteringsverktøy som gir mulighet for distribusjon av nøkkeldata fra alle kommuner i Norge
- Integrere rapporteringsverktøyet med eksisterende saksbehandlingsverktøy i kommunene og hente relevante data fra disse
- Opprette offentlig informasjon på Internett med oppdatert informasjon om saksbehandlingstid og nøkkeltall med serviceindikatorer for plan- og byggesaksbehandling i deltakende kommuner
- Kartlegge samspillet mellom kommuner og byggesaksbehandling i forhold til tidsbruk og ressursbruk i søknadsfasen
- Evaluere tidsbruk og ressursbruk i byggebransjen i forhold til implementeringen av de virkemidler som følger av byggesaksreformen
- Kartlegge saksbehandlingstid i kommuner og bransjer, saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser i kommunene, og typebestemt saksbehandling, trender og utvikling ved bruk av melding og sakstyper

Utviklingen av kontorstøttesystemene gjør at registreringen kan skje automatisk når sakene og de forskjellige trinnene i saksbehandlingen registreres. Systemet er allerede i bruk i 15-20 kommuner. Departementet antar at bruk av dette eller lignende systemer vil kunne gi mer eksakt oversikt over tidsbru-

ken, samtidig som registreringen i seg selv ikke belaster saksbehandlingen. Erfaringene med systemet gir mulighet for at det kan gis nærmere regler om beregning av saksbehandlingstid. Slike regler vil være gjenstand for endring etter som utviklingen skjer. I tillegg vil de også ha en detaljert og teknisk karakter. Dette gjør at slike regler bør nedfelles i forskrift fremfor i lov. En forskriftsregel bør likevel ikke være så konkret at den i praksis stiller krav om bestemte hjelpemidler, for eksempel datastøtteverktøy. Dette må det være opp til kommunen å vurdere selv.

2.2.2 Gjeldende rett. Erfaring med frister som allerede er innført

Det er flere forskjellige typer frister i plan- og bygningsloven. Her omtales kun de frister i byggesaksbehandlingen som gir direkte rettigheter i forbindelse med kommunenes behandling av byggesaker, ikke spesielle frister for eksempel i forbindelse med refusjon, ekspropriasjon mv.

- Frister for meldingssaker ble innført ved innføring av ny plan- og bygningslov i 1985 for å markere at en del mindre bygge- og anleggstiltak var av så vidt underordnet samfunnsmessig betydning at det ikke var nødvendig med fullstendig byggesaksbehandling. Meldingssystemet innebar en markering av retten til å gjennomføre slike tiltak uten særskilt kommunal behandling, dersom tiltaket ellers var i overensstemmelse med lov, forskrift og planer, og kommunen heller ikke hadde noe særskilt å innvende. Fristen har altså etablert en rettighet for tiltakshaver, som kan starte arbeidet når fristen er ute, og han ikke har hørt noe fra kommunen. Kommunen har en mulighet til å forlenge fristen (§ 81-tiltak) og kan naturligvis kreve søknad der tiltaket viser seg å være søknadspliktig.
- I hovedsak er inntrykket fra de fleste kommuner at fristen overholdes, men usikkerhet omkring dokumentasjonen gjør at mange kommuner i meldingssakene (hovedsaklig etter §§ 81 og 86 a) enten legger mye arbeid i å sjekke at tiltakene er i orden, eller tar sjansen på at de er det. I mange tilfeller - og da særlig i mindre kommuner - er oversikten god nok til at bruken av meldinger er uproblematisk. Meldingssystemet fungerer i hovedsak bra. Ulempene kan i en del tilfeller være usikkerhet om hvorvidt tiltaket faktisk har den nødvendige overensstemmelse, og det er ikke regler for registrering av igangsetting, ferdigstillelse eller kontroll. Kommunene har imidlertid adgang til å bruke sin tilsynsfunksjon, men det skal svært mye til før så skjer i disse sakene. Fristoverskridelse har dessuten skapt usikkerhet med hensyn til om dette innebærer et kommunalt enkeltvedtak som kan påklages (noe departementet har kommet til at det må være, ut fra de rettigheter som skapes), hvem som har ansvaret for mangelfull dokumentasjon osv.
- I Ot.prp. nr. 39 (1993-94) ble meldingssystemet foreslått erstattet av søknadsplikt med enklere behandlingsformer. Formålet var å slippe forskjellige saksbehandlingsformer, bl.a. pga. usikkerhet om overskridelse av fristen innebar at enkeltvedtak skjedde «ved passivitet», spørsmål om klagemulighet osv. Stortinget valgte imidlertid å beholde systemet av hensyn til synliggjøringen av tiltakshavers rett til å sette i verk mindre tiltak, der det ikke var i uoverensstemmelse med planer og regelverk. (Dette gjaldt ikke anleggstiltak etter § 84. Disse ble ansett som så vidt viktige at de måtte underlegges søknadsplikt.)
- Ved reformen av 1995 ble det for enkle søknadspliktige tiltak innført 4-ukers behandlingsfrist i en ny § 95 b. Denne sakstypen ble opprinnelig

foreslått som erstatning for meldingssakene, som ble foreslått opphevet. Stortinget valgte imidlertid å beholde sakstypene parallelt. Kravet om fire uker behandlingstid gjelder altså for søknadspliktige tiltak, dvs. «over grensen» mellom meldingssaker og søknadsplikt. Forutsetningen for at tiltak kommer inn under denne fristregelen, er bl.a. at dokumentasjonen er i orden, at det brukes ansvarlige foretak, og at tiltaket er avklart i forhold til plan, andre myndigheter og naboer. Etter fire uker anses tillatelse som gitt selv om kommunen ikke har fattet vedtak, og dette regnes da som enkeltvedtak som kan påklages. Disse tiltakene - «enkle tiltak» - var en begynnelse på innføring av typebestemmelse av saker der andre, større sakstyper etter hvert også kunne få tidsfrister.

- Det har tatt tid før 4-ukersregelen er blitt innarbeidet. De kommuner som allerede hadde kort saksbehandlingstid, har hatt lite problemer med regelen. For andre kommuner med lengre saksbehandlingstid har fristen vært vanskeligere å etterleve. Fristen har i slike tilfeller krevd omorganisering eller omprioritering, noe som til dels har hatt som konsekvens at andre tiltak har tatt enda lengre tid enn tidligere. En annen konsekvens har vært at kommuner har brukt tid på å vurdere om søknaden virkelig er «i orden», for å ha mulighet til å slippe 4-ukersfristen. Den sistnevnte konsekvensen var trolig mer et overgangsfenomen. Etter hvert er regelen blitt mer innarbeidet. Man ser likevel fortsatt eksempler på at kommunene av kapasitetsmessige grunner ikke overholder fristen, og at foretakene heller ikke tar sjansen på å sette i gang arbeidet uten at kommunen har fattet utrykkelig vedtak. En annen problemstilling er at kommunene også kan utsette iverksettelsen dersom de selv skal forestå utstikkingen på tomta. Dette ble tatt opp som egen problemstilling i høringsnotatet under kap. 10.2, og er omtalt i denne proposisjonen under kap. 8.6.
- I 1995-reformen ble regelen om at kommunale bygningsmyndigheter kan sette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse (§ 95 nr. 2) innskjerpet til at slik frist *skal* settes. Det ble imidlertid ikke knyttet sanksjoner til overskridelse, og forutsetningen var at fristen skulle avtales med vedkommende myndighet. Dette omtales nærmere under kap. 4, særlig kap. 4.2.5.2.
- For øvrig er det en rekke andre tidsfrister i loven, som ikke har fremdriften i byggesaksbehandlingen som siktemål. Det gjelder for eksempel fristen på ti år for at det må fattes ekspropriasjonsvedtak etter at reguleringsplanen er rettskraftig, krav om at kommunen «snarest mulig» skal treffe refusjonsvedtak, forfall for refusjon mv. En viss betydning kan imidlertid regelen om bygge- og deleforbud i § 33 ha. Dersom kommunen har fattet slikt vedtak, har den to år på seg til å fatte nytt reguleringsvedtak. Denne fristen kan imidlertid forlenges, noe som også skjer i en del tilfeller.

2.2.3 Departementets høringsforslag

Departementet foreslo i høringsnotatet én generell frist i de saker som er søknadspliktige etter § 93, i stedet for ytterligere typeinndeling med forskjellige frister for de forskjellige sakstyper. Forslaget innebærer således at det settes én felles ramme for hele saksbehandlingen, uansett hvor lang tid de enkelte delene av saksbehandlingen måtte ta, for eksempel avklaring av andre myndigheters forhold, sjekking mot plangrunnlaget og vurdering av naboprotester. Grunnen til dette valget er i hovedsak at en slik regel totalt sett gir større

forutsigbarhet for søkeren, og at den er enklere å praktisere. Den gir dessuten færre avgrensnings- og lovtolkningsproblemer enn differensierte frister.

De viktigste begrunnelsene for å innføre saksbehandlingsfrister ligger i behovet for en forutsigbar saksbehandling som samtidig ikke må ta for lang tid. Både tiltakshavere og de forskjellige aktørene i byggesaksprosessen har behov for å vite når søknaden blir avgjort, og behov for at saken avgjøres innen rimelig tid. Dersom saksbehandlingstiden blir for lang, forsvinner fordelen med forutsigbarhet selv om den lange saksbehandlingstiden er gjort kjent på forhånd. Bygge- og eiendomsbransjen er konjunkturutsatt, og lang kommunal saksbehandlingstid kan medføre konsekvenser for planlegging og gjennomføring av byggingen.

Departementet foreslo på denne bakgrunn en frist på tolv uker for vedtak i byggesaker, i overensstemmelse med forslaget i Dokument 8:59 (2000-2001). Forslaget inneholdt også en forskriftshjemmel for å kunne gi nærmere bestemmelser om virkningen av at kommunen ikke overholder denne fristen. Denne virkningen skulle ikke føre til at tillatelse ble ansett gitt. Det ble antatt at en generell virkning om at søknaden anses innvilget ville kunne føre til urimelige resultater, ettersom man ikke kan være sikre på at «alt er i orden» slik forutsetningen er for enkle tiltak etter § 95 b, der overskridelse gir en slik virkning. En mulighet som har vært foreslått, har vært å kreve reduksjon i kommunenes gebyr. Departementet foreslo ikke å lovfeste verken denne eller andre virkninger, men foreslo i stedet en mulighet til å innføre slike virkninger i forskrift dersom det viser seg at fristen ikke overholdes. En slik senere innføring vil også gi kommunene nødvendig tid til å innrette seg etter fristregelen.

Departementets forslag til ny ordlyd i § 95 nr. 1 første ledd lød:

> Når søknaden er fullstendig skal den snarest mulig behandles og avgjøres av kommunen, *senest innen 12 uker.*

Departementet foreslo som nevnt også enkelte særskilte frister *i tillegg* til denne generelle fristen, se nærmere omtale nedenfor under kap. 2.3, 2.4, 3 og 4.2.

2.2.4 Høringsuttalelsene

Det er i utgangspunktet stor enighet om at det er nødvendig med forutsigbarhet i saksbehandlingen. De fleste høringsinstansene er også enige i at det er nødvendig med tidsfrister, og finner i utgangspunktet tolv uker som en akseptabel frist. *Nærings- og Handelsdepartementet (NHD)* mener imidlertid at åtte til ti uker bør være tilstrekkelig.

Noen instanser peker på at tidsfrister ikke nødvendigvis vil ha den ønskede virkning. For eksempel fremhever *Bærum kommune*og *Statens Kartverk* at frister kan føre til at kommunene blir mer fokusert på formelle krav som grunnlag for å kunne avvise søknaden, og dermed unngå fristen. *Drammen, Ullensaker, Ski, Skedsmo og Nittedal kommuner*mfl. fremhever at press på saksbehandlingstid kan gå ut over veiledning og tilsyn. Det samme gjør *fylkesmannen i Oppland,* som flere andre fylkesmannsembeter slutter seg til. Flere kommuner peker på ressurssituasjonen som en hindring for å overholde fristene, og at kommunene lett kan komme til å føre en hardere linje mht. til å

returnere søknaden på grunn av mangler. *Fylkesmannen i Oslo og Akershus* foreslår at det gis lovregel om tidsfrist, men at iverksettelsen utsettes.

Kongsberg kommune viser til at søknadene fremdeles er altfor mangelfulle, og at svært mange må returneres. Det uttales at det derfor er viktig at departementet øver påtrykk overfor bransjene for å få mest mulig fullstendige søknader. Kommunen mener også at det vil vokse frem en egen sakstype med ufullstendige søknader som kommunen selv må supplere, og det bør settes en ramme for når behandlingsfristen skal begynne å løpe også for slike saker.

I forbindelse med ressurssituasjonen mener flere kommuner, bl.a. *Ålesund, Oslo*og *Bergen,*at det er svært vanskelig å komme ned på tolv uker i gjennomsnitt. Det vil alltid være saker som tar lengre tid, og det bør gis mulighet til differensiering av frister, ev. unntak. Dette fremheves også av *Statens bygningstekniske etat (BE)*. Dette vil særlig gjelde saker som er så viktige og uavklarte at det er behov for politisk behandling. Det bør derfor være særregler for disse sakene. Et forslag om «storbytillegg» for fristberegningen fremmes av *Norske Arkitekters Landsforbund (NAL)*og *Norges Praktiserende Arkitekter (NPA)*. *Oslo kommune*og *Bergen kommune*mener fristene bør ha mer frivillig karakter. For øvrig mener de aller fleste høringsinstansene at tolv uker vanligvis bør være tilstrekkelig tid for de aller fleste saker. Bortsett fra behovet for særskilte regler for saker som krever politisk behandling, er det ingen høringsinstanser som har innvendinger mot at det settes én frist for hele saksbehandlingen i stedet for å dele behandlingen opp i deler som har hver sin frist. Noen instanser mener departementet er for optimistisk i sin beskrivelse når man hevder at de fleste kommuner allerede ligger under tolv uker.

Fylkesmannsembetene og bransjeorganisasjonene peker på at den økte standardiseringen av dokumentasjonen bør gjøre det lettere for kommunen å si fra om mangler ved søknaden innen en kort frist, og at departementet burde foreslå en slik frist. Viktigheten av kommunenes forhåndssjekking av søknaden bør derfor synliggjøres.

Mange kommuner, bl.a. *Skedsmo*og *Nittedal,* fremhever at det bør være mulig å effektivisere saksbehandlingen på andre måter enn ved tidsfrister, f.eks. ved bruk av serviceavtaler. *BE* påpeker i tillegg at innføring av frister lett kan ta oppmerksomheten vekk fra andre effektiviseringstiltak.

Fristberegningen nevnes som en utfordring av mange, bl.a. *Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF)*, som har vært pådriver for mye av arbeidet med innføring av standardisert system for registrering. *Skien kommune* fremhever at man der allerede har kommet langt i å standardisere beregningen, noe som også ligger til grunn for arbeidet NKF beskriver, som er basert på utviklingsprosjekter i Grenlandskommunene, og som lå til grunn for departementets høringsforslag. Mye av dette vil kunne forskriftsfestes. *Ski kommune* fremhever at departementet ikke i tilstrekkelig grad har definert saksbehandlingstiden. Det samme gjør *Byggenæringens Landsforening (BNL), med tilslutning fra Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO)*og andre bransjeorganisasjoner.

Svært mange høringsinstanser, både myndigheter og bransjer, er opptatt av når søknaden skal være klar til behandling, og tidsfristen skal begynne å løpe. Her mener f.eks. *BNL, NHO og Tekniske entreprenørers landsforening (TELFO)* at begrepet «fullstendig» bør byttes ut med «tilstrekkelig», slik at kommunene ikke skal få for store muligheter til å avvise søknader på formelt

grunnlag. De aller fleste høringsinstansene understreker viktigheten av at departementet er pådriver i arbeidet med standardisering og forskriftsfesting av dokumentasjonskravene.

Spørsmålet om virkninger for overskridelse av fristen er kommentert av mange. Bl.a. fremhever *Justisdepartementet* at når en frist oversittes, vil den også kunne være utgangspunkt for et erstatningskrav mot kommunen etter vanlige erstatningsregler. Bransjeorganisasjonene mener at virkningen av fristoverskridelse primært bør være at tillatelse anses gitt, men har - i likhet med de fleste instanser - forståelse for at det kan være en drastisk virkning i en del tilfelle. Disse høringsinstansene mener at virkningen med nedsettelse av byggesaksgebyret i alle fall bør innføres straks, og kanskje også gjelde for alle frister som overskrides i byggesaken. *Drammen kommune* mener at virkningen ikke nødvendigvis bør være reduksjon av gebyret, men at kommunen da må ta saken under behandling straks.

En del bransjeorganisasjoner, bl.a. *Maskinentreprenørenes Forbund (MEF), BNL, TELFO, NAL, NPA og NHO*med støtte av bl.a. *Nærings- og Handelsdepartementet (NHD), Huseiernes Landsforbund, OBOS* og *Forbrukerrådet*, mener at det ikke er tilstrekkelig at fristen bare skal gjelde rammetillatelse, men at det også bør gjelde frist for igangsettingstillatelse. Frist for rammetillatelse gjelder bare en del av saksbehandlingen, men gir ikke tilstrekkelig fremdrift for saken som helhet. *Rådgivende Ingeniørers Forening (RIF)* støtter også dette synet, og mener i tillegg at igangsetting bør kunne skje etter melding til kommunen uten at det er nødvendig med ny tillatelse.

Mange instanser er opptatt av hvilke sakstyper som omfattes. Bl.a. fremhever *fylkesmannen i Oppland* at saker som gjelder dispensasjon ofte kan være kompliserte og ta atskillig lenger tid enn de foreslåtte tolv ukene. *Miljøverndepartementet* påpeker at det må komme tydelig frem at tiltakene skal være i overensstemmelse med plan, lov og forskrift. Det påpekes samtidig at kulturminnelovens frister i forhold til automatisk fredede kulturminner ikke kan fravikes, noe som reduserer betydningen av saksbehandlingsfrister i en del byggesaker. *Bergen kommune* mener fristene bør differensieres i forhold til sakstyper, først og fremst i forhold til graden av planavklaring.

*Miljøverndepartementet*og *BE* påpeker uklarheten som ligger i forholdet mellom tidsfrister i byggesaker og 2-årsfristen for nedleggelse av bygge- og deleforbud. For øvrig påpeker Miljøverndepartementet at 2-årsfristen for nedleggelse av midlertidig bygge- og deleforbud kan forlenges, og at det ikke er uvanlig at det skjer.

De fleste instansene er enige i at 12-ukersfristen skal fremgå direkte av loven. Det er noe mindre enighet om andre frister skal fremgå direkte av loven, men i hovedsak støtter høringsinstansene departementets syn på hvilke frister som skal stå i lov og hvilke som skal stå i forskrift.

2.2.5 Departementets vurderinger

På bakgrunn av de innkomne uttalelser opprettholder departementet sitt forslag om en generell saksbehandlingsfrist på tolv uker for byggesaker. Departementet vil samtidig - slik mange høringsinstanser gjør - understreke betydningen av standardisering og forskriftsfesting av omfang og nivå på den dokumentasjon som er nødvendig for at en søknad skal kunne tas under behand-

ling. Også utvikling av system for beregning av saksbehandlingstid, utvikling av blanketter som hjelpedokumenter og utvikling av elektronisk søknadsbehandling vil være viktig i denne sammenheng. Arbeidet på dette området er kommet relativt langt og fortsetter i et konstruktivt samarbeid mellom bransjer, kommuner, standardisering og statlige myndigheter. Kommunene er dessuten kommet langt i effektivisering og utvikling av serviceerklæringer og andre virkemidler i dialog og saksbehandling, samtidig som samarbeidet med bransjene har utviklet seg mye. Innføringen av en tidsfrist innebærer bl.a. å etablere en rettighet for søkerne, som en servicefunksjon, som kommunen får betalt for gjennom gebyrene. Som gjenytelse bør søkerne sikres en forutsigbar saksbehandling som ikke tar urimelig lang tid.

Et stort flertall av høringsuttalelsene går ut på at tolv uker ikke er noen urimelig frist for saksbehandling. Alt i alt ser departementet få betenkeligheter med å innføre en slik frist. En del av uttalelsene går ut på at man ikke kan gi maksimumsfrist på bakgrunn av gjennomsnittlig saksbehandlingstid, og at det er behov for lengre frist i en del saker. Noen større kommuner, bl.a. Oslo og Bergen, og noen andre høringsinstanser går derfor inn for en differensiering av fristen, eventuelt også at fristene skal fastsettes lokalt. Her mener departementet at hensynet til likebehandling mellom kommunene er en viktig grunn til at forslaget om tidsfrister er nødvendig. Selv om store kommuner gjennomgående har flere kompliserte saker enn mindre kommuner, er det samtidig de største kommunene som har mest ressurser å sette inn i saksbehandlingen. Departementet mener derfor at en 12-ukersfrist i utgangspunktet bør være tilstrekkelig for alle kommuner, selv om dette krever organisatorisk og ressursmessig innsats for å bli kvitt ventelistene. En slik frist bør normalt også være tilstrekkelig til å sikre politisk behandling der det er nødvendig. Det vil likevel kunne være enkelte saker der behandlingen kan være særlig vanskelig, enten av politiske årsaker eller fordi tiltaket krever forhandlinger og tilpasninger. Departementet foreslår derfor en særskilt forskriftshjemmel for å kunne gi unntak fra fristregelen i de saker der det er nødvendig. En regel i forskrift vil gjelde fra samme tidspunkt som innføring av 12-ukersfristen. For nærmere omtale om virkningen av fristoverskridelse vises til kap. 2.2.6.2 nedenfor.

Det har fra bransje- og brukerhold blitt stilt krav om at det også skal settes frist for igangsettingstillatelse, idet den foreslåtte fristen bare gjelder for rammetillatelsen, som bare er en del av kommunens saksbehandling. Så langt departementet har brakt i erfaring, behandler de fleste kommunene søknad om igangsettingstillatelse raskt. Dersom behandlingen tar lengre tid, er det gjerne fordi søknaden også gjelder forhold som burde ha vært med i søknaden om rammetillatelse. Med en frist for rammetillatelsen vil det være større foranledning til å ta med disse forholdene i den første fasen. Departementet vil følge utviklingen og vurdere om det blir behov for å innføre tidsfrist også for behandlingen av søknaden om igangsettingstillatelse, men vil ikke foreslå det i denne omgang. Dersom tiltakshaver/søker vil være sikker på å få igangsettingstillatelse raskt, vil det være mulig å søke i ett trinn. I så fall vil kommunen være bundet av 12-ukersfristen. Forutsetningen er da at hele søknaden er «fullstendig».

Det må samtidig poengteres, slik Miljøverndepartementet gjør, at det forutsettes at tiltaket er i overensstemmelse med plan. Når større saker krever

lengre behandlingstid, er det gjerne fordi de er i strid med plan og derfor krever planendring eller dispensasjon fra plan. I slike saker vil 12-ukersfristen for byggesaksbehandling ikke gjelde.

Mange bransje- og brukerorganisasjoner mener at reglene om virkningene av fristoverskridelse er for svake, og i alle fall bør innføres straks. Departementets vurdering er her at kommunene må få tid til å innrette seg etter de nye reglene om tidsfrister, slik at man ikke får uheldige utslag for store og kompliserte saker, eller f.eks. der delegasjonsreglementet gjør det vanskelig å overholde fristen. Departementet vil som nevnt følge utviklingen, men forutsetter at kommunene vil arbeide aktivt for å kunne behandle alle byggesaker innen fristen.

2.2.6 Nærmere om departementets forslag

2.2.6.1 Fristberegningen

Fristen gjelder fra søknaden er «fullstendig», dvs. at den er tilstrekkelig utfylt og dokumentert til å kunne tas under behandling og fram til det er gitt rammetillatelse. Dette innebærer at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon og utfylte blanketter som grunnlag for rammetillatelse. Hva som kreves av dokumentasjon, avgjøres i prinsippet av den enkelte kommune, men er i stor grad standardisert. Denne delen av saksbehandlingen, dvs. sjekk av at søknaden er klar til behandling, vil i større grad bli standardisert og kan på sikt også i stor grad kunne skje elektronisk, i alle fall for kurante saker. Kommunen bør likevel - som en del høringsinstanser påpeker - gi rask tilbakemelding til søker om mangler ved søknaden. Tiden for supplement av søknaden legges i så fall til de tolv ukene.

Nærmere regler om dokumentasjon og fristberegning vil bli gitt i forskrift. Det vises for øvrig til Justisdepartementets forskrift om beregning av saksbehandlingsfrister, som gjelder beregning av fristens utgangspunkt, forsinkelse, fristavbrytelse mv.

Departementet antar at det vil være tilstrekkelig å la tidsfristen gjelde fram til vedtak om rammetillatelse. Det har vært vurdert om tidsfristen skulle gjelde fram til igangsettingstillatelse, eventuelt om det skulle settes egen tidsfrist for vedtak om igangsettingstillatelse. Etter fremstillingen i Ot.prp. nr. 39 (1993-94) gjelder rammetillatelsen i hovedsak de «ytre rammer», dvs. de rammeforutsetninger kommunen skal prøve. Igangsettingstillatelsen gjelder i hovedsak de «indre rammer», dvs. detaljprosjektering og de tekniske krav, løsninger og funksjoner som tiltakshaver/ansvarlig søker har hånd om selv i atskillig større grad enn ved rammetillatelsen. I praksis har utviklingen også gått enda lenger i dette skillet. Slik de standardiserte søknadsblankettene nå er utformet, er igangsettingstillatelse i større grad en melding til kommunen om igangsetting, bl.a. med tidsplan der det kan søkes om delvis igangsetting. Igangsettingstillatelse har således mistet en del av sitt selvstendige preg og er i større grad en gjennomføring av rammetillatelsen. Denne gjennomføringen har tiltakshaver/ansvarlig søker som nevnt i stor grad hånd om selv og velger selv det aktuelle tidspunktet.

Ved ett-trinns behandling er det tidspunktet for det felles vedtaket som gjelder.

Det er ikke bestandig klare innholdsmessige skiller mellom rammetillatelse og igangsettingstillatelse. En del dokumentasjon som gjelder rammetillatelsen sendes gjerne inn først ved søknad om igangsettingstillatelse. Dette kan skyldes at man ønsker rammetillatelse på et tidlig tidspunkt for å få en tidlig avklaring. Grovt sett kan man si at de forhold som berører naboer og andre myndigheter egentlig hører til rammetillatelsen og krever nytt nabovarsel selv om de først kommer inn ved søknaden om igangsettingstillatelse. Heller ikke i slike tilfeller vil det være nødvendig å la fristen omfatte igangsettingstillatelse, eller å gi ny frist. Det antas at en frist for vedtak om rammetillatelse vil føre til at tiltakshaver/ansvarlig søker vil ha så mye som mulig avklart i denne fasen av saksbehandlingen, for at kommunens behandling av igangsettingstillatelse skal kunne være enklere, og at man dermed kan oppnå et klarere skille mellom de to fasene. Dette vil særlig kunne ha betydning i kommuner med lang saksbehandlingstid.

Selv om departementet ikke har foreslått særskilt frist for behandling av søknad om igangsettingstillatelse, vil man likevel påpeke at det er viktig at kommunene behandler søknad om igangsettingstillatelse raskt. Dette gjelder særlig der søknaden om igangsettingstillatelse bare gjelder gjennomføringen av rammetillatelsen og ikke inneholder særskilte vurderinger av betydning. Det vil være urimelig dersom kommuner med lang saksbehandlingstid velger å bruke lenger tid på igangsettingstillatelsen fordi de må behandle rammetillatelsen innen fristen. Departementet forutsetter at kommunene opplyser om saksbehandlingstid for begge faser på forhånd, ved forhåndskonferanse eller tilsvarende. Det kan eventuelt være aktuelt å innføre tidsfrist for igangsettingstillatelse i forskrift på et senere tidspunkt.

Departementet foreslo heller ikke særskilt frist for søknad om endring av tillatelse. Slik endring kan gjelde både rammetillatelse og igangsettingstillatelse, men etter drøftingen foran er det bare fristspørsmålet ved endring av rammetillatelse som får betydning. Dersom endringen gjelder rammetillatelse, må kommunen behandle søknaden innen 12-ukersfristen. For endring av igangsettingstillatelse gjelder ingen frist. Endring av tillatelse kan gjelde både mindre, avgrensede spørsmål og spørsmål som grenser opp til at det er behov for helt ny søknad. Også her vil departementet anmode kommunene om å behandle disse søknadene raskest mulig. Departementet vil eventuelt senere vurdere om det er behov for å innføre særskilt frist for behandling av søknad om endring av tillatelse gjennom forskrift.

Fristen på tolv uker får ikke konsekvenser for «enkle tiltak». Dette er en avgrenset sakstype innenfor de søknadspliktige tiltakene, der loven har gitt en 4-ukersfrist under bestemte forutsetninger. Overskridelse av fristen medfører at vedtak anses gitt. Reglene for enkle tiltak vil gjelde som tidligere. Fristen på fire uker foreslås for øvrig nå redusert til tre uker, se kap. 5.

Fristen på tolv uker skal i utgangspunktet også omfatte den politiske behandling som er nødvendig for å fatte vedtak om rammetillatelse, når avgjørelsesmyndigheten ikke er delegert. Som regel er myndigheten delegert i ordinære byggesaker, dvs. der det ikke er uavklarte planspørsmål. Normalt burde en 12-ukersfrist som nevnt være tilstrekkelig til også å gi saken nødvendig politisk behandling. Som nevnt over vil departementet likevel foreslå en

særskilt forskriftshjemmel for å kunne unnta saker som krever spesiell avklaring fra fristregelen, eventuelt gi fristforlengelse.

Fristen gjelder bare førsteinstansbehandling. Fristen omfatter ikke klagebehandling eller behandling av omgjøringsbegjæring.

2.2.6.2 Virkninger av fristoverskridelse

Spørsmålet om virkninger av fristoverskridelse er et av de vanskeligste temaene i forbindelse med tidsfrister. Selv om mange har vært positivt innstilt til å innføre frister i forvaltningen, har det vært skepsis til at overskridelse skal ha samme virkning som et positivt vedtak, dvs. at tillatelse skal anses gitt, eller preklusiv virkning, dvs. at innvendinger blir avskåret hvis de ikke kommer innen fristen. Skepsisen har i første rekke dreid seg om at forsinkelser kan skyldes forhold som vedtaksorganet ikke har oversikt eller kontroll over, og at det i alle fall ville være for drastisk at beslutning skal anses fattet ved passivitet, eller at mulighetene for å komme med faglige innvendinger skal være avskåret.

Ved enkle tiltak etter § 95 b er som nevnt virkningen av manglende vedtak innen fristen at vedtak anses gitt (selv om det ikke foreligger noe formelt vedtak). Vedtakstidspunktet er utløpet av fristen.

For ordinære tiltak vil det være for drastisk at vedtak skal anses som gitt. Kommuner som har lang saksbehandlingstid, vil i alle fall måtte ha en omstillingsperiode før man kan være sikker på at saker faktisk blir behandlet innen fristen uten at det går ut over kvaliteten på saksbehandlingen. Kommunen har etter forvaltningsloven § 17 en plikt til å sørge for at saken er tilstrekkelig opplyst. Dersom saken mangler vesentlige opplysninger, kan dette føre til at vedtaket blir å anse som ugyldig. Saken kan kreve vanskelige avklaringer, for eksempel uklarhet om planforutsetninger, vanskelig avklaring til andre myndigheter, avklaring om ras- eller flomutsatte områder eller andre forhold som kommunen ønsker å utrede uten at det dermed foreligger avslagsgrunn før utredningen er foretatt. Departementet har vurdert om man for slike tilfeller skulle innføre en unntaksregel om at kommunene kan kreve utsettelse av fristen under bestemte forutsetninger. En slik unntaksregel vil kunne være problematisk og skape avgrensningsproblemer, og man kan risikere at det brukes mye energi på å vurdere unntaksmuligheten, tid som i stedet kunne vært brukt på ordinær saksbehandling. Fordi man foreløpig ikke har oversikt over behovet for unntak i slike saker, vil departementet likevel - som tidligere nevnt - foreslå en særskilt forskriftshjemmel for unntak eller fristforlengelse.

I Nederland, som har en tilsvarende 12-ukers saksbehandlingsfrist, er regelen at kommunen må gi tillatelse eller avslag innen fristen. Hvis ikke anses tillatelse gitt. Man kaller det i slike tilfeller «tillatelse direkte i lov». Denne virkningen gir visstnok ikke problemer, men Holland har hatt denne fristen i ganske mange år (den var tidligere tretten uker, men er nå redusert til tolv) og har tradisjon for systematisk og effektiv saksbehandling.

Noen stater i USA har etablert en ordning hvor tiltakshaver kan kreve at uavhengige instanser eller en annen kommune avgjør søknaden dersom saksbehandlingsfristen overskrides. Det kan synes som at man i Norge ikke har bygd opp tilstrekkelige miljøer til å kunne overføre myndighet på denne måten, muligens heller ikke innstillingskompetanse. Man er heller ikke kom-

met så langt i interkommunalt samarbeid at det skjer en overføring av oppgaver mellom kommuner på dette området. Et slikt samarbeid på tvers av kommunegrenser bør imidlertid på sikt være mulig for best mulig utnytting av kommunale ressurser i et geografisk område.

Departementet er kommet til at man foreløpig ikke vil foreslå at vedtak skal anses som gitt ved overskridelse av 12-ukersfristen. Før en slik virkning eventuelt innføres, bør man ha en rimelig sikkerhet for at kommunene er i stand til å fatte vedtak innen fristen, og den sikkerheten har man i mange kommuner ikke i dag. Selv om tolv uker kan synes som en rimelig frist, sliter mange kommuner i dag med atskillig lenger saksbehandlingstid. Samtidig bør det være rimelig sikkerhet for at kommunene selv har kontroll over sin saksbehandling, dvs. at vurderingstemaene er på plass, at forholdet til andre myndigheter er forutsigbart og at forholdet til plan lar seg avklare.

Sanksjon i form av nedsettelse av gebyr

En mulig virkning av overskridelse av 12-ukersfristen kan være reduksjon i byggesaksgebyret. Mer detaljerte regler om virkningen må i så fall klargjøres i forskrift, men utgangspunktet bør antakelig være en gradering, der gebyret reduseres gradvis jo lenger tid kommunen bruker ut over de tolv ukene. En slik virkning bør samtidig sikre kommunens interesse i å avgjøre sakene innenfor fristen. En så vidt gradert reaksjonsform bør samtidig gjøre at en unntaksregel med mulighet for utsettelse i utgangspunktet vil være overflødig, bortsett fra i helt spesielle saker der utredning og avklaring er særskilt vanskelig.

Dersom det innføres regler om reduksjon i gebyret på grunn av fristoverskridelse, pådrar kommunen seg et økonomisk tap i forhold til forventede (eller innkrevde) gebyrinntekter. Departementet finner grunnlag for å presisere at dette tapet ikke kan dekkes inn via selvkostprinsippet som gjelder etter § 109, men må dekkes gjennom kommunens egne inntekter. En annen ordning ville i realiteten innebære at andre utbyggere måtte dekke kommunens økonomiske tap.

Det foreslås ikke innført sanksjoner overfor kommunene for overskridelser av 12-ukersfristen nå. Departementet er imidlertid sterkt opptatt av at lovens frister overholdes og vil følge med i hvordan bestemmelsene blir praktisert. Dersom det skulle vise seg at kommunene ikke klarer å overholde fristene i tilstrekkelig grad, vil departementet vurdere å innføre sanksjoner i form av reduksjon i gebyrene. For at det skal bli unødvendig å gå veien om lovendring, foreslås forskriftshjemmelen for å innføre slike sanksjoner allerede nå.

2.2.6.3 Hvilke sakstyper omfattes

Fristen (og sanksjonene) omfatter byggesaker, dvs. alle saker som er søknadspliktige etter § 93. Meldingssaker har egne frister, og disse berøres ikke av denne regelen. Det gjør heller ikke «enkle tiltak», som har en 4-ukersfrist (som nå foreslås redusert til tre uker), med virkning som vedtak dersom fristen oversittes. Departementet har, som nevnt, i denne omgang ikke funnet grunn til å innføre flere sakstyper med differensierte frister, slik det ble antydet i Ot.prp. nr. 39 (1993-94).

Fristen omfatter heller ikke saker der kommunestyret fatter vedtak etter kap. VIII om ekspropriasjon eller kap. IX om refusjon.

Det oppstår imidlertid et avgrensningsproblem i forholdet mellom plansaker og byggesaker, særlig med hensyn til dispensasjoner og søknad om bruksendring. Spørsmålet er om en dispensasjon eller bruksendring følger reglene i plandelen eller byggesaksdelen i loven. Dette er en generell problemstilling som kan tas for seg. Forutsetningen for at 12-ukersfristen skal gjelde er imidlertid at det gjelder en byggesak, dvs. at tiltaket er i samsvar med plan. Der planendring eller dispensasjon fra plan er nødvendig, vil fristen ikke løpe.

Uansett bør det være en målsetting for kommunene å behandle også saker om dispensasjon og bruksendring innen fristen på tolv uker. Man må også huske på at «behandling» ikke trenger å medføre tillatelse - der det foreligger uavklarte forhold vil det i seg selv kunne være en avslagsgrunn. Forslaget til hjemmel i § 6 om utfyllende bestemmelser i forskrift om overskridelse av frister, jf. kap. 2.3 omfatter således utrykkelig også plansaker. Der det ikke er mulig å overholde 12-ukersfristen på grunn av planavklaring, må søker få beskjed om dette ved forhåndskonferanse, og senest innen en meget kort frist etter at søknaden er kommet inn til kommunen. Disse forhold blir nærmere regulert i forskrift.

2.2.6.4 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

Konsekvensene kan sorteres i økonomiske, administrative og lovtekniske forhold.

For kommunene henger økonomiske og administrative konsekvenser i stor grad sammen. For de kommuner som har en saksbehandlingstid som ligger innenfor den foreslåtte fristen, vil forslaget ha liten betydning. Også for disse kommunene kan det likevel ha betydning at det innføres en maksimumsfrist, mens man tidligere bare har vurdert gjennomsnittlig behandlingstid. Kommunene må altså bruke mer ressurser på å behandle saker som tar lang tid. På den annen side er grunnen til at sakene tar lang tid som regel at de mangler planavklaring. Det bør derfor stilles krav til kommunene om å få til en bedre sortering. På sikt vil imidlertid sakene trolig gå mer over i hverandre, og etter hvert kan fristen derfor omfatte begge, eller differensieres. Det vises for øvrig til forslaget til lovendring i § 6 under kap. 16, som tar høyde for plansaker.

Kommuner som har lengre saksbehandlingstid, må omorganisere virksomheten sin og omprioritere sakene. Det faktum at et flertall av kommunene allerede har kortere saksbehandlingstid, viser at det er mulig å redusere saksbehandlingstiden også for andre kommuner. Dette indikerer også at det ikke nødvendigvis er selve saksbehandlingstiden som er problemet, men heller ventetiden før sakene tas til behandling. Det er derfor en utfordring for kommunene å sørge for tilstrekkelige ressurser til plan- og bygningsetatene. Parallelt vil arbeidet med standardisering, forskrifter og elektronisk saksbehandling gi kommunene et bedre grunnlag for en mer effektiv saksbehandling.

Tiltakshavere og søkere vil naturligvis ha nytte av fristen. I tillegg til at en slik forutsigbarhet i saksbehandlingen gir privatøkonomisk fordel, ved at planleggingen av byggetiltak kan sikres den nødvendige fremdrift, vil en slik frist

også ha en markedsøkonomisk fordel ved at en del av usikkerheten knyttet til forholdet mellom ordrereserve, kontraktsinngåelse og igangsetting kan reduseres noe i de tilfellene der igangsettingen er avhengig av lang kommunal saksbehandlingstid. Dette gjelder dessuten gjerne de større kommunene, dvs. de kommunene som har størst utbyggingspress. Man skal selvfølgelig være forsiktig med å overvurdere betydningen av dette, fordi det gjerne er andre faktorer som har større betydning for bygge- og anleggsvirksomheten enn saksbehandlingstiden i byggesaker. Imidlertid vil det utvilsomt være av betydning å fjerne usikkerhetsmomenter der det er mulig.

2.3 Forslag om tidsfrist for utstedelse av ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

2.3.1 Ferdigattest - gjeldende rett og behov for regelendring

Både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest tilhører sluttfasen av byggesaken, men det er likevel så vidt store forskjeller mellom dem at de her omtales hver for seg. Det er i dag ingen regler om frist for utstedelse av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Etter gjeldende rett skal ansvarlig samordner anmode kommunen om hhv. brukstillatelse eller ferdigattest på bakgrunn av kontrollerklæringene utstedt av de ansvarlige kontrollerende. (Dette foreslås nå å skulle bli ansvarlig søkers oppgave, jf. kap. 8.2). Etter § 99 skal kommunen utferdige ferdigattest når *«tiltaket finnes utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.»* Dette er i § 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) konkretisert til at ferdigattest skal utstedes når *«sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon viser at tiltaket er kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner og det ikke er påvist feil eller mangler i forhold til tillatelsen»*.

Kommunen skal således utstede ferdigattest når kontrollerklæringene bekrefter at kontroll er gjennomført og det ikke er påvist feil eller mangler. Vurderingstemaet for bygningsmyndighetene i forbindelse med ferdigattest er begrenset til en vurdering av om kontrollen har vært utført i forhold til tidligere dokumentasjon. For øvrig må bygningsmyndighetene ha tillit til den kontrollen som har vært utført med hensyn til vurderingen av etterlevelse av plan- og bygningslov, teknisk byggeforskrift og vilkår i tillatelsen. Kommunen har imidlertid mulighet for på et hvert tidspunkt selv å foreta inspeksjon eller andre former for tilsyn.

I de byggesaker som har normal utvikling uten at det oppdages feil eller mangler som tilsier nektelse av ferdigattest, er utstedelsen av ferdigattesten en avgjørelse som bare baseres på innkomne dokumenter og stiller få krav til kommunens skjønnsmessige vurdering. Utstedelse av ferdigattest skal derfor kunne skje meget raskt. Det finnes likevel eksempler på at det kan gå flere måneder før kommunen utsteder ferdigattest. - Det vil normalt ikke være avslagsgrunn at selve tillatelsen er påklaget, og at klagen ikke er avgjort.

2.3.2 Departementets høringsforslag

På bakgrunn av ferdigattestens betydning, og at utstedelse i utgangspunktet er lite arbeidskrevende for kommunen, fant departementet det nødvendig - og samtidig lite betenkelig - å foreslå en tidsfrist for utstedelsen av ferdigattest. Fristen ble antydet til maks 14 dager, som er innenfor den rammen svært mange kommuner har for slik utstedelse. Departementet foreslo ikke noen direkte lovregulering av fristen, men at fristen kan reguleres i forskrift gjennom en generell forskriftshjemmel for innføring av frister.

2.3.3 Høringsuttalelsene

De fleste høringsinstansene omtaler ferdigattest og midlertidig brukstillatelse under ett. Det er få innvendinger mot at det innføres tidsfrist for utstedelse av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, men innvendingene gjelder hovedsakelig fristlengden.

Bærum kommune mener ferdigattest stort sett gis straks, og da vil det ikke være nødvendig med tidsfrist. Det er i ukurante saker at utstedelsen tar tid, og i slike tilfeller er tre uker lite. Det samme mener *Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF)*. For å motvirke uheldige virkninger av en frist mener kommunen at det må gis adgang til å foreta tilsyn også etter at ferdigattest er utstedt. *Haugesund kommune* mener likedan at kommunen må ha anledning til å trekke ferdigattesten tilbake dersom den er gitt på feil grunnlag. *Norges Handikapforbund* mener fristen bør være lang nok til at kommunen kan kontrollere om vesentlige krav til tilgjengelighet mv. er ivaretatt, og at tre uker bør være tilstrekkelig. *Statens bygningstekniske etat* mener på sin side at én ukes frist bør være tilstrekkelig.

Høringsinstansene er ellers opptatt av situasjonen der det påvises feil og mangler som gjør at kommunen vil undersøke forholdet nærmere. Dette poengteres f.eks. av *fylkesmannen i Oppland*, som en del andre fylkesmannsembeter slutter seg til.

Høringsinstansene har få merknader til eventuell virkning av fristoverskridelse. *Huseiernes Landsforbund* mener at fristoverskridelse også her må få virkning for gebyret. Ellers gir høringsinstansene stort sett tilslutning til departementets vurdering om at det ikke vil være nødvendig med regler om særskilte virkninger for fristoverskridelse.

2.3.4 Departementets vurderinger

På bakgrunn av de innkomne uttalelser, finner departementet det riktig å opprettholde forslaget om at det innføres en hjemmel for å fastsette tidsfrist for utstedelse av ferdigattest i forskrift, og at det ikke er nødvendig med noen særskilt regel om virkning av fristoverskridelse. Nærmere regler om fristlengde og saksbehandling vil bli fastsatt i forskrift. Etter høringsuttalelsene kan det foreløpig se ut til at to uker kan være en rimelig frist, men dette må vurderes nærmere i forhold til kommunens behov for å foreta nødvendige vurderinger. Tiden for oversendelse må også vurderes. Det må også vurderes om anmodningene kan sendes inn på forhånd ut fra en foreløpig vurdering, slik at kontrollerklæringene sendes inn parallelt med at kommunen foretar sin vurdering. Departementet vil arbeide videre med disse spørsmålene i forbindelse med utarbeidelse av forskrift.

Departementet er enig med de høringsinstansene som mener at en ferdigattest som er utstedt på uriktig grunnlag må kunne trekkes tilbake. Her har kommunen for det første forvaltningslovens regler om omgjøring å støtte seg til, og for det andre det forhold at det ikke er særskilte regler om foreldelse av ansvar. Selv om det direkte forholdet mellom kommunen og de ansvarlige opphører ved ferdigattest, og pålegg etter denne tiden må rettes til tiltakshaver, har de ansvarlige likevel ansvar for feil som er gjort før ferdigattesten utstedes. Dette vil f.eks. kunne få virkning for godkjenningen og fremtidig ansvarsrett.

Hvis ferdigattesten eller brukstillatelsen påklages, dvs. kommunens grunnlag for å gi ferdigattest eller brukstillatelse angripes, må kommunen vurdere klagen på vanlig måte.

Departementet foreslår ikke noen særskilt virkning av fristoverskridelse ved utstedelse av ferdigattest. For det første er behovet lite, bl.a. fordi det i stedet foreslås virkninger ved midlertidig brukstillatelse i stedet, jf. nedenfor. For det andre er det vanskelig å finne fornuftige reaksjonsformer. Departementet vil dermed ikke foreslå dette nå, men eventuelt komme tilbake til dette spørsmålet i forbindelse med utarbeiding av forskrifter som oppfølging av lovendringene.

2.3.5 Konsekvenser av forslaget

Behandlingen av anmodninger om ferdigattest er som oftest meget enkle avgjørelser, og forslaget om tidsfrist bør derfor ikke føre med seg store konsekvenser av administrativ eller økonomisk art for kommunene. For tiltakhaver vil fristen kunne ha økonomisk betydning i den grad ferdigattest er en forutsetning for konvertering av lån, overdragelse ved salg, avslutning av kontrakter med ansvarlige foretak o.a. Det er vanskelig å tallfeste betydningen av denne fristen.

2.3.6 Midlertidig brukstillatelse - gjeldende rett og behov for regelendring

For midlertidig brukstillatelse er kommunens vurderingstemaer atskillig mer omfattende enn for ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse kommer i likhet med ferdigattest inn under forvaltningslovens definisjon av enkeltvedtak. Kommunen skal her ta stilling til om de gjenstående mangler er vesentlige eller ikke i forhold til å kunne ta bygget i bruk. Dette må først og fremst vurderes i forhold til helse, miljø og sikkerhet, men også forhold som tilgjengelighet og brukbarhet ellers må tas med i vurderingen. I tillegg må kommunen sette vilkår, dvs. at den må synliggjøre i brukstillatelsen hvilke arbeid som gjenstår, og den må sette en tidsramme for ferdigstillelsen. I tillegg reises det ikke sjelden spørsmål om ansvarsretten i forbindelse med midlertidig brukstillatelse, først og fremst angående forholdet mellom utført og gjenstående arbeid, noe som kan reise vanskelige juridiske problemstillinger som kommunen må ta stilling til. Dette skulle tilsi at det må gis mer rom for kommunalt skjønn ved midlertidig brukstillatelse enn ved ferdigattest.

Det er imidlertid betydelig behov for fremdrift og forutsigbarhet i denne fasen. Det kan derfor ha uheldige konsekvenser dersom kommunen ikke utsteder midlertidig brukstillatelse, både av hensyn til avslutning av (deler av)

huskjøperens kontraktsforhold, faktisk innflytting, lånekonvertering og forsikring. Samtidig er det intensjonen at også midlertidig brukstillatelse skal være basert på kontrollerklæringer. Hvis disse går ut på at manglende og gjenstående arbeid er uvesentlige, skal kommunen i utgangspunktet forholde seg til det uten å foreta selvstendige vurderinger.

Ferdigattest har fått stadig større betydning, den er gjort obligatorisk, den avslutter ansvarsforholdene og er bl.a. lagt til grunn som vilkår for eierskifteforsikring. På den annen side er det midlertidig brukstillatelse som er viktig for huskjøperen og finansieringsinstitusjonene. Det er ikke sikkert dette representerer noen reell konflikt, men situasjonen kan skape uklarhet for kommunenes vurdering.

For midlertidig brukstillatelse blir altså spørsmålet om det blir et urimelig press på kommunen for å utstede midlertidig brukstillatelse på grunnlag av de foreliggende kontrollerklæringer (som selvfølgelig må være sjekket og funnet i orden), eller om kommunen selv må ha tid til å foreta de nødvendige vurderinger.

2.3.7 Departementets høringsforslag

Departementet fant, av hensyn til behovet for forutsigbarhet i sluttfasen av byggesaken, at det var hensiktsmessig å foreslå forskriftshjemmel for tidsfrist også for utstedelse av midlertidig brukstillatelse. På grunn av at vurderingstemaet her er vanskeligere, antok departementet at kommunene sannsynligvis burde gis litt lenger tid til å vurdere midlertidig brukstillatelse. Departementet antydet derfor å forskriftsfeste en frist på tre uker for denne vurderingen. Ansvarlig søker/samordner, som anmoder om brukstillatelse eller ferdigattest, ville da ha en mulighet til å innarbeide denne fristen i sin egen fremdriftsplan. Frister av denne lengden bør kunne sikre tilstrekkelig forutsigbarhet i byggingen. Heller ikke denne fristen ønsket departementet å nedfelle direkte i loven. Departementet regnet med diskusjon om fristens lengde, og det ville av den grunn være behov for nærmere utdyping i forskrift. Forskriftsformen gir dessuten mulighet for hurtigere justering dersom det skulle være behov for det.

For midlertidig brukstillatelse foreslo departementet at virkningen av fristoverskridelse skulle være at tillatelse ble ansett for gitt. Det ble ansett som viktig for partene å kunne forholde seg til et fast tidspunkt, og kommunen ville likevel ha tidsfristen, samt eventuelt prosessen frem til ferdigattest, til å vurdere om den skulle utøve tilsyn.

2.3.8 Høringsuttalelsene

Som for ferdigattest er det enighet om at det er behov for frist ved midlertidig brukstillatelse, men det er stor uenighet om fristens lengde.

Haugesund kommune mener det bør være anledning til, som ved ferdigattest, å trekke tilbake tillatelse som er gitt på uriktig grunnlag. Dette vil avhjelpe uheldige virkninger av en frist. *Skedsmo og Nittedal kommuner* etterlyser klarere regel om ansvar dersom innflytting skjer på feil grunnlag. *Ullensaker kommune* mener det er unødvendig med frister. Om det skal innføres frister bør de være like (to uker) for ferdigattest og midlertidig brukstillatelse. Generelt er kommunene positive til innføring av frister, men er generelt

bekymret for de tilfellene der det er nødvendig å vurdere tilsyn. I likhet med de nevnte kommuner mener *fylkesmannen i Oslo og Akershus* at det må gjelde et utvidet eller forlenget ansvar der det er gitt brukstillatelse på feil grunnlag, særlig når dette rammer en tredjepart (huskjøper).

Et hovedpunkt i uttalelsene er byggefirmaenes behov for rask avklaring med kommunen når huset er klart til innflytting, noe som tilsier en svært kort frist. *Byggenæringens Landsforening (BNL)* poengterer dette sterkt, med tilslutning av andre bransje- og brukerorganisasjoner, bl.a. *OBOS og Husbanken. BNL* fremhever her at «den mest hensiktsmessige løsningen for næringen ville være om alle formalia med hensyn til sluttkontrollen kunne være ferdigbehandlet før overtagelsestidspunktet, og at den midlertidige brukstillatelsen forelå på dette tidspunkt.» *BNL* poengterer videre kostnadene ved å måtte vente på brukstillatelse etter at bygget er klart til å kunne tas i bruk, og har vist til renteberegninger som viser at det kan være til dels betydelige økonomiske besparelser ved å få brukstillatelse tidligere enn hva tilfelle er i dag. *BNL* foreslår på denne bakgrunn en automatisk midlertidig brukstillatelse når tilfredsstillende sluttkontroll er foretatt og kontrollerklæringer er mottatt av kommunen. *BNL* foreslår derfor at vurderingstemaet «når kommunen finner det ubetenkelig» i § 99 nr. 2, fjernes.

De fleste høringsinstanser ellers mener at det er viktig med en kort frist for midlertidig brukstillatelse. *Statens Bygningstekniske etat (BE)* foreslår at fristene settes til én uke både for brukstillatelse og ferdigattest. *Norges Handikapforbund* mener imidlertid at fristen bør settes lang nok til at kommunene får kontrollert at vesentlige krav til tilgjengelighet mv. er oppfylt, og at fristen derfor bør være tre uker både for midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Det er få innvendinger til forslaget om at bygget kan tas i bruk dersom kommunen ikke utsteder midlertidig brukstillatelse innen fristen. *OBOS* mener for øvrig at kommunen bør ha plikt til å utstede midlertidig brukstillatelse dersom fristen oversittes og bygget tas i bruk, av hensyn til brukstillatelsens betydning for lånekonvertering mv.

2.3.9 Departementets vurderinger

På bakgrunn av høringsuttalelsene, er departementet kommet til at høringsforslaget bør opprettholdes, dvs. at det opprettes en forskriftshjemmel til å fastsette frist for utstedelse av midlertidig brukstillatelse, og at virkningen for overskridelse av denne fristen er at bygget kan tas i bruk. Departementet er enig i høringsinstansenes syn om at fristen bør være så kort som mulig, og at det bør utarbeides regler som gjør at utstedelsen kan skje umiddelbart når de nødvendige kontrollerklæringer foreligger. Samtidig må kommunenes behov for tilsyn vurderes. Departementet vil med bakgrunn i høringsuttalelsene vurdere om det bør settes en kortere frist, for eksempel fjorten dager for å medvirke til mer effektive overtakelses-, innflyttings- og lånekonverteringsprosesser.

Regler om fremgangsmåten vil bli utarbeidet i forskrift, der det også vil bli vurdert om det er mulig med parallellitet i prosesser i denne fasen, f.eks. slik at kommunen får anmodningen først og dermed kan ta stilling til behovet for tilsyn, og at selve brukstillatelsen utstedes så snart kontrollerklæringene fore-

ligger. Også i denne sammenheng mener departementet at en brukstillatelse som er utstedt på feilaktig grunnlag, må kunne trekkes tilbake.

Virkningen av overskridelse av fristen for midlertidig brukstillatelse bør altså være at tiltakshaver kan ta bygget i bruk. Dette synes rimelig ut fra tiltakshavers behov for avklaring og for faktisk å kunne ta bygget i bruk. Dersom kommunen har innvendinger, har den fristlengden til å avklare hvorvidt manglende eller gjenstående arbeid er «vesentlig» eller ikke, og samtidig forberede og iverksette tilsyn. Tilsyn kan utøves helt til ferdigattest er gitt og kan for eksempel iverksettes i tiden mellom brukstillatelse og ferdigattest. Kommunen har således fremdeles adgang til å følge saken, og det kan derfor neppe betraktes som urimelig at den har en tidsfrist på seg til å utstede midlertidig brukstillatelse.

Departementet vil foreløpig ikke foreslå å fjerne vurderingstemaet «når kommunen finner det ubetenkelig». Departementet har igangsatt et større evalueringsprogram for endringene i plan- og bygningsloven av 1995 (byggesaksreformen) som ikke er avsluttet. Det synes derfor å være for tidlig å gjøre hele avslutningen av byggesaken til en ren ekspedisjonsforretning eller overlate den til sakens aktører, i alle fall før tilsynsfunksjonen er tilstrekkelig utviklet. Departementet vurderer det derfor slik at det fremdeles er behov for en lovhjemlet vurdering i sluttfasen. Det nylig oppnevnte lovutvalget for byggesaksdelen i loven bør vurdere om også denne delen kan overføres til utbyggernes ansvar.

2.3.10 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

Når det gjelder anmodning om midlertidig brukstillatelse, må kommunen få etablert rutiner for behandling av slike anmodninger, hvor også spørsmålet om det skal føres tilsyn med tiltaket eller de ansvarlige foretakene inngår. Innføringen av slike rutiner bør ikke være krevende, verken tidsmessig eller ressursmessig. For tiltakshaver har det stor økonomisk betydning å kunne ta tiltaket i bruk så raskt som mulig, og det vil kunne være knyttet store besparelser til innføringen av tidsfrist. I følge renteberegninger gjort i bransjen, vil redusert tid i forhold til å få utstedt brukstillatelse kunne føre til betydelige samfunnsøkonomiske besparelser.

2.4 Forslag om tidsfrister i klagesaksbehandlingen

2.4.1 Gjeldende rett - behov for regelendring

Det er i dag ingen frister for klagesaksbehandling, heller ikke for den forberedende delen av den. Det er imidlertid på det rene at departementet kan fastsette bestemmelser om frister i klagesaksbehandlingen i plan- og bygningsloven selv om det er gitt særregler i forvaltningsloven. Dette ble bl.a. tatt opp i Holt-utvalgets utredning NOU 1987:33 Nytt hovedgrep på plan- og bygningsloven, side 35. Det ble imidlertid ikke i oppfølgingen av utredningen fremmet konkrete lovforslag om dette. Også på dette området har det vært tvil om - og eventuelt hvilke - sanksjoner som kunne ilegges ved fristoverskridelse. At klagen vinner fram på grunn av klageinstansens passivitet er ikke aktuelt ut fra hensynet til rettssikkerhet og forutsigbarhet. Så lenge man ikke har gebyr for klagesaksbehandling, er også gebyrreduksjon uaktuelt. Det har også vært

vurdert å la klagen behandles og/eller avgjøres av andre, for eksempel andre fylkesmannsembeter eller andre offentlige organer, men også dette har foreløpig vært ansett som uaktuelt.

Klagesaksbehandlingen har gjennomgått en utvikling over en del år. I forbindelse med revisjonen av kommunelovgivningen i 1991 ble det innført en modell med kommunale klagenemnder. Plan- og bygningslovens klagesystem ble holdt utenfor dette systemet. Begrunnelsen var at det ut fra hensynet til rettssikkerhet og lovtolkning var nødvendig med overordnet klagemyndighet med særskilt kompetanse. Man valgte derfor å beholde modellen med fylkesmannsembetene som klageinstans. Dette gjelder både byggesaker og reguleringsplaner.

Fylkesmannsembetene behandler i dag klager på byggesaker og andre saker etter plan- og bygningsloven, som ekspropriasjon, ileggelse av sanksjoner osv. Fylkesmannen behandler også klager på dispensasjonsvedtak og klager på reguleringsplaner. Klagesaksbehandlingen følger reglene i forvaltningsloven. Saksbehandlingstiden hos embetene varierer sterkt. I departementets tildelingsbrev er det satt en maksimumsnorm på tre måneder, men en del embeter har for tiden lenger gjennomsnittlig saksbehandlingstid enn dette. En del embeter har imidlertid en saksbehandlingstid som ligger godt under denne normen. Tallene varierer også noe fra år til år.

2.4.2 Departementets høringsforslag

I høringsnotatet anførte departementet at man i denne omgang ikke ville foreslå en generell frist for klagesaksbehandlingen. Dette hadde bl.a. sammenheng med fylkesmannsembetenes ressursmessige situasjon og at det ikke var lett å fastsette sanksjoner for overskridelse. Tidsbruken i klagesakene utgjorde heller ikke det samme samfunnsmessige problem som forsinkelser ved for eksempel byggetillatelser. Det ble opplyst at tidligere undersøkelser hadde vist at ca to prosent av sakene blir påklaget, og at mellom ti og tjue prosent av disse fikk medhold (tallene varierte en del fra år til år og fra embete til embete). Departementet mente at svært mange av klagene i byggesaker også dreide seg om små tiltak med små samfunnsmessige virkninger. Dette kunne gjelde avstand og byggehøyde, tap av utsikt, terrasser, forstøtningsmurer, levegger og andre mindre tiltak der klageinstansen i stor grad ble brukt til å løse konflikter som i hovedsak var av privat karakter.

På to områder fant departementet likevel grunn til å vurdere spørsmålet om tidsfrister nærmere. Det gjaldt for det første kommunenes forberedende arbeid med klagesaker, slik at de skal kunne sendes over til fylkesmannen. Her foreslo departementet en 8-ukersfrist. Fristen ble ikke foreslått nedfelt direkte i loven, men skulle fastsettes i forskrift. For det andre gjaldt det fylkesmannens behandling av saker der det var gitt utsatt iverksetting etter forvaltningsloven § 42, slik at tiltaket ikke skulle startes før klagebehandlingen var avgjort. I saker der det ikke var gitt utsatt iverksetting, er naturligvis vedtaket fremdeles ikke avgjort med endelig virkning, men her er det mulig å sette i gang på eget ansvar. Fristen ble antydet i høringen til å skulle være fire til seks uker. Også denne fristen burde etter departementets vurdering fastsettes i forskrift i stedet for i lovteksten. For ingen av disse sakstypene fant departementet grunn til å foreslå konsekvenser av fristoverskridelse.

2.4.3 Høringsuttalelsene

Høringsuttalelsene gir ulike tilbakemeldinger og det er også stort sprik innenfor samme type instanser. Flere av kommunene går imot frister i klagesaksbehandlingen og flertallet mener den foreslåtte fristen i alle fall er for kort. Blant fylkesmennene er cirka halvparten imot frister for kommunens forberedende klagesaksbehandling eller mener den er for kort. Flere organisasjoner og *Forbrukerrådet* bemerker at en 8-ukersfrist er for mye. *Oslo og Bærum kommune,* som begge har et høyt antall klagesaker, går imot fristen på åtte uker, selv om Oslo kommune ser positivt på at det gis frister. Oslo kommune uttaler imidlertid at selv med forbedringer av rutiner, kan kommunen neppe klare under 22 uker. Dette er langt over det andre kommuner antyder.

De fleste kommuner mener de kan ha mulighet til å klare tolv uker. Årsaken til at de vanskelig kan klare kortere frister, er den politiske behandlingen som benyttes i klagesaker. Flere kommuner gir sterkt uttrykk for at de skal beholde den politiske behandlingen og sitt demokrati. I tillegg opplyses at det går forholdsvis lang tid mellom politiske møter. Dette, i tillegg til ferieavvikling, er årsaker til at mange kommuner mener de ikke vil klare en 8-ukersfrist. En del kommuner kommenterer at de trenger en viss tid for å ivareta det kontradiktoriske prinsipp. Særlig lang tid kan dette ta der det er flere parter inne i bildet.

Flere høringsinstanser (fylkesmenn, departementer og organisasjoner i tillegg til kommunene) bemerker at skal kommunene ha slike frister, bør også fylkesmennene ha det. De ser det som urimelig at departementet tar hensyn til fylkesmennenes ressurssituasjon, men ikke kommunenes. Flere påpeker at kommunenes forberedelser i klagebehandlingen også letter arbeidet for fylkesmannen. Således vil ikke lang oversendelsestid nødvendigvis føre til at den totale klagesaksbehandlingstiden blir så mye lenger.

Videre er det noen kommuner som påpeker at det ved innføring av frister i forberedende klagesaksbehandling også bør kunne være anledning til å ta gebyr for behandling av klager.

Når det gjelder frister der saker er gitt utsatt iverksetting etter forvaltningsloven § 42, har flertallet ingen kommentar til dette. Flere fylkesmenn kommenterer likevel at dette i så fall ikke vil føre til en realitetsendring fordi slike saker prioriteres allerede i dag. *Fylkesmennene i Telemark og Vest-Agder* har innvendinger til forslaget fordi de mener at siden dette er den eneste fristen fylkesmennene har å forholde seg, vil flere spekulere i dette ved hyppigere å begjære utsettende virkning. Dette kan igjen bli urettferdig overfor visse klagere fordi det oftest er de ressurssterke som benytter seg av advokat, og som igjen vil være mer pågående i forhold til å kreve utsettende virkning. Resultatet kan bli at slike saker får atskillig kortere saksbehandlingstid enn de øvrige klageres.

2.4.4 Departementets vurderinger

På bakgrunn av høringsuttalelsene, er departementet kommet til at forslaget om at det skal innføres frister både for kommunenes forberedende klagesaksbehandling og fylkesmannens behandling av klagesaker med utsatt iverksetting, blir opprettholdt. Departementet mener den foreslåtte 8-ukersfristen for kommunens forberedende klagesaksbehandling bør legges til grunn for det

videre forskriftsarbeidet. I dette ligger at mange kommuner må vurdere tiltak for å effektivisere saksbehandlingsrutiner og dessuten vurdere arbeidsdelingen mellom administrasjon og politisk ledelse i klagesaker. Møtehyppighet og hensyn til ferieavvikling bør i liten grad være bestemmende for fristens lengde. Det vil bli nøye vurdert i forbindelse med forskriftsarbeidet hvilke overgangsordninger det er behov for.

Departementet har forståelse for kommentarene om at fristen også bør gjelde i klageomgangen generelt. Innføring av tidsfrister er en sammensatt prosess som nødvendigvis må ta tid, og det er derfor viktig å begynne et sted. Det vil på et senere tidspunkt vurderes tidsfrister for klagesaksbehandlingen generelt. Gebyr på klagesaksbehandlingen vil i denne omgang ikke bli vurdert.

Det er også kommet kommentarer om at fristen vil medvirke til at det i flere saker vil bli fremsatt krav om utsettende virkning. Departementet mener at en eventuell forfordeling av hvem som får medhold i utsatt iverksetting, ikke behøver å bli så skjev som noen frykter. Instanser som vurderer om utsettende virkning skal gis, vurderer selv når det er grunn for dette. Det er få høringsinstanser som har synspunkter på fristen her. Departementet mener det er mest aktuelt med en 6-ukersfrist.

2.4.5 Nærmere om oversendelse av saker fra kommunene til fylkesmannen

Bakgrunnen for at frister i den forberedende klagesaksbehandlingen er tatt opp, er at visse kommuner bruker lang tid på å forberede klagebehandlingen før saken sendes til fylkesmannen. Når klage på kommunens vedtak mottas, må den vurdere saken på nytt før den sendes videre til fylkesmannen. Saken skal til en viss grad også forberedes, jf. forvaltningsloven § 33 annet ledd. Det er likevel ikke noen generell plikt for kommunen til å foreta en fullstendig fornyet behandling av saken. Kommunen har plikt til å vurdere anførsler av betydning for vedtaket, som nye opplysninger eller påpeking av konkrete feil. Departementet er kjent med at noen kommuner bruker opptil ett år på å vurdere saken på nytt før den oversendes til fylkesmannen. Dette skjer uten at omgjøringsprosenten i kommunene (eller for så vidt hos fylkesmannen) er særlig høy.

Et argument fra kommunene for den lange tiden for oversendelse, er at de har plikt til å utrede hver klagesak nøye og at saken ellers sendes i retur fra fylkesmannen. I saker hvor det bes om bedre begrunnelse, for eksempel av hensyn til det lokale selvstyre, jf. forvaltningsloven § 34 annet ledd siste punktum, er det i kommunenes egen interesse å uttale seg nærmere for å unngå et uønsket resultat etter fylkesmannens overprøvelse. Praksis er imidlertid varierende.

Generelt er det likevel viktig at kommunene har anledning til å se på saken på nytt. Der det ikke foreligger nye momenter, kan det være liten grunn til å la saken ligge lenge til fornyet behandling. Rettssikkerheten må anses ivaretatt ved at fylkesmannen likevel foretar en fornyet behandling. Samtidig har kommunene anledning til å omgjøre et vedtak der de finner dette nødvendig. Ved å luke ut kurante saker for rask oversendelse til fylkesmannen kan kommunene også raskere komme gjennom de saker som de ser grunn til å vurdere på nytt. Alternative frister for oversendelse til fylkesmannen antydet

departementet å kunne være fire til åtte uker. I utgangspunktet så departementet det som aktuelt med en 4-ukersfrist. Imidlertid har det vist seg at visse kommuner, særlig de større, bruker lang tid på forberedelser til behandling i form av kopiering og uttalelse fra andre berørte parter iht. det kontradiktoriske prinsipp. Dette betyr at kommunene behøver en noe lenger frist. Departementet hadde derfor åtte uker som et alternativ. Det bør likevel også kunne settes korte uttalelsesfrister innad i kommunen, for eksempel der flere etater involveres. Det er videre et spørsmål om saker som må til politisk behandling skal være omfattet av en slik frist eller om særregler her skal gjelde. Departementet vil foreslå en øvre grense for frist uavhengig av sakens karakter og behandling, slik at kommunen må organisere seg slik den best kan. Kommunen må, på samme måte som fylkesmannen (se nedenfor), prioritere saker der det er gitt utsatt iverksetting.

2.4.6 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

De fleste kommuner antas å kunne oversende klagen til fylkesmannen innen åtte uker, som er fristen som foreslås lagt til grunn for det videre forskriftsarbeid. En del kommuner, særlig de store, må foreta endringer i rutiner og organisasjon og prioritere klagesakene i større grad enn i dag. Dette innebærer økt ressursbruk i en overgangsperiode inntil eventuelle restanser er tatt unna. En klagebehandling som er à jour vil uansett kunne virke ressursbesparende totalt sett fordi antallet purringer fra publikum reduseres. De fleste kommuner bør gå gjennom sine rutiner med hensyn til hvilket omfang den forberedende klagebehandlingen bør ha for å søke å redusere denne til det som er nødvendig. Departementet vil på sin side arbeide for å kunne gi bedre retningslinjer for kommunenes forberedende klagesaksbehandling. Det vil bli lagt opp til fornuftige overgangsordninger.

2.4.7 Nærmere om fylkesmannens behandling av klager der det er gitt utsatt iverksetting

De fleste fylkesmannsembeter opplyser at de i dag prioriterer saker hvor klagen er gitt utsatt iverksetting. Det er for så vidt også naturlig idet man allerede har gått noe inn i sakens realiteter for å vurdere om klagen bør gis utsatt iverksetting. Således kan det være mest rasjonelt å behandle saken samtidig, altså ikke bare av hensynet til tiltakshavers tid.

Det er et begrenset antall saker som gis utsatt iverksetting, selv om det har økt noe i visse embeter. Det bør ikke være problematisk for fylkesmennene å ha frister for behandling av disse sakene, forutsatt at fristen beregnes fra endelige uttalelser, og oversendelser er ekspedert i saken. Departementet får opplyst at det kan ta lang tid før embetet får de nødvendige uttalelser og dokumenter. Departementet mener likevel en passende frist vil være seks uker fra beslutning om utsatt iverksetting ble fattet av det enkelte organ. Der utsatt iverksetting er besluttet av kommunen, må fylkesmannens frist gjelde fra når saken er mottatt hos fylkesmannen og er klar til behandling. Nærmere regler om fristen vil bli gitt i forskrift.

2.4.8 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

Fylkesmannsembetene behandler relativt få klagesaker hvor det er besluttet utsatt iverksetting av vedtaket. Disse vedtakene prioriteres i de fleste tilfeller allerede i dag, og forslaget om saksbehandlingsfrist for slike saker antas derfor ikke å få nevneverdige økonomiske eller administrative konsekvenser for embetene. Imidlertid kan det tenkes at flere klagere begjærer utsatt iverksetting av vedtak i håp om å få saken raskere behandlet. Dette vil likevel neppe være noe stort problem.

2.5 Lov eller forskrift?

2.5.1 Departementets høringsforslag

Tidsfrister, fristlengde og virkninger av fristoverskridelse er relativt detaljerte spørsmål som i utgangspunktet mest hensiktsmessig kan gis i forskrift. På den annen side representerer disse regelforslagene noe prinsipielt nytt, i den forstand at kommunene gis tidsfrister i behandlingen av saker hvor alle forhold ikke trenger å være avklart. Kommunene gis altså frist for egen behandling, ikke bare for å sjekke at søknaden er fullstendig, slik tilfellet er med meldingssaker og «enkle tiltak».

Departementet mente at den generelle fristen på tolv uker for byggesaker er så vidt prinsipiell at den burde fremgå direkte av loven. Dette gjelder både at det settes frist, fristens lengde og sanksjonene for overskridelse. Også når det gjelder frist for andre myndigheters uttalelse eller vedtak i saken, antok departementet at det var mest hensiktsmessig å lovfeste fristlengden.

Når det gjelder de mer spesielle fristene, mente departementet at det ville være mest hensiktsmessig at det gis en særskilt forskriftshjemmel for å kunne sette frister for de enkelte deler av saksforberedelsen (forhåndskonferanse) og saksbehandlingen, samt virkninger for overskridelse. For disse fristenes vedkommende kan det være at det oppstår forhold som gir behov for unntak, eller for å revurdere fristlengden eller virkningene for fristoverskridelse. Disse reglene kan derfor mest hensiktsmessig fremgå av forskrift for å ha den nødvendige fleksibilitet.

På denne bakgrunn foreslo departementet en ny ordlyd i § 6 slik at departementet kunne gi forskrifter om tidsfrister for de enkelte deler av saksforberedelsen og behandlingen av plan- og byggesaker, om klagebehandling og om virkninger av fristoverskridelse.

Slik bestemmelsen ble foreslått utformet, gav den hjemmel for å fastsette tidsfrister også for planbehandling. Plandelen av plan- og bygningsloven sorterer under Miljøverndepartementet, og det vil således være dette departementet som i tilfelle fastsetter frister i forskrift. Det er imidlertid viktig å se byggesak- og planbestemmelsene i sammenheng.

2.5.2 Høringsuttalelsene. Departementets vurderinger

Noen høringsinstanser mener at enkelte andre frister også bør nedfelles direkte i lov. Et stort flertall av de instanser som har uttalt seg, støtter imidlertid departementets syn. Departementet vil derfor arbeide videre etter den foreslåtte inndelingen mellom lov og forskrift.

Det er likevel en del større kommuner som påpeker at det er problematisk å skulle håndheve en maksimalfrist basert på gjennomsnittlig saksbehandlingstid i en del saker som krever særskilt avklaring. Behovet for særskilt avklaring kan ha forskjellige årsaker. Det kan være vanskelige grunnforhold der kommunen selv har utredningsplikt, politiske forhold, behov for særskilte forhandlinger osv. Av hensyn til slike saker vil departementet foreslå en særskilt forskriftshjemmel for unntak fra fristregelen, eventuelt fristforlengelse, i spesielle tilfelle.

3 Forslag om tidsfrist for avholdelse av forhåndskonferanse m.m.

3.1 Gjeldende rett - behov for regelendring

Forhåndskonferanse ble opprinnelig foreslått av Holt-utvalget i NOU 1987:33 og ble innført ved byggesaksreformen i 1995 som et grunnlag for bedre og tidligere dialog mellom tiltakshaver/søker og de kommunale bygningsmyndigheter. Forhåndskonferanse er jevnt over vurdert meget positivt og diskuteres nå innført i plansaker. Dette er også innført i dansk bygningsrett («forhåndsdialog»).

Regelen om forhåndskonferanse gir tiltakshaver en rett overfor kommunen. Tiltakshaver kan velge om han vil ha forhåndskonferanse eller ikke. Kommunen kan også kreve forhåndskonferanse. Tiltakshaver har i så fall ikke direkte plikt til å møte, men vil naturligvis gå glipp av viktig informasjon dersom han ikke møter.

Forhåndskonferanser brukes noe ulikt, og kommunene har noe forskjellige holdninger til bruk av forhåndskonferanser. Dette har også sammenheng med hvor godt forberedt tiltakshaver er før konferansen, eller hvor langt tiltaket er kommet i utviklingen. Vanligvis avholdes forhåndskonferansen relativt tidlig i programmeringsfasen, dvs. før prosjekteringen er startet for alvor. Tilbakemeldinger om bruken går i hovedsak ut på at tiltakshavere og søkere vurderer forhåndskonferanser som svært nyttige. Kommunene synes å ha noe mer blandede erfaringer, hovedsakelig fordi man i mange tilfeller anser nytten ved forhåndskonferansene for å være tvilsom. Mange kommuner har imidlertid positive erfaringer og fremhever at forhåndskonferanser avverger søknader om tiltak som er vanskelige å gjennomføre. De sikrer en tidlig dialog som sparer ressurser senere i prosessen, og de gir kommuner og søkere bedre kjennskap til hverandre.

Det er fra flere hold ytret ønske om en større forpliktelse for kommunen ved forhåndskonferanse. I de kommuner der forhåndskonferanse vurderes som et positivt element, er man gjerne raske med å avholde forhåndskonferanse og stiller i en del tilfeller krav til forhåndsopplysninger for at kommunens informasjon skal bli så god som mulig. I en del kommuner tar det imidlertid tid å få avholdt forhåndskonferanse, dels på grunn av kapasitetsproblemer og dels fordi man ikke prioriterer forhåndskonferanser.

3.2 Departementets høringsforslag

Departementet anså forhåndskonferansen som så viktig for fremdrift, dialog og avklaring i byggesaker at det var naturlig å foreslå en frist for kommunen til å avholde forhåndskonferansen. Fristlengden og hva som skulle være utgangspunktet for fristen, ble foreslått fastsatt i forskrift. Departementet foreslo ikke noen sanksjoner for overskridelse av fristen.

Departementet vurderte også å fremme andre forslag om mer bindende forhåndskonferanse, men konkluderte med at det neppe var formålstjenlig med en lovendring for å få dette til nå. I forskriftssammenheng ville det bli vurdert om det skulle gis regler som gir større bindinger for kommunen ved forberedelse og gjennomføring av konferansene, men ikke for innholdet av selve konferansen.

3.3 Høringsuttalelsene

I store trekk er høringsinstansene enige i departementets vurdering om at det kan være behov for tidsfrist for avholdelse av forhåndskonferanse, men at konferansen ellers ikke skal ha noe bindende preg. Det skal ikke fattes vedtak i forhåndskonferansen, og det må være anledning til å be om forhåndskonferanse selv om det er uklart om prosjektet kan gjennomføres, slik *Norske interiørarkitekter og møbeldesigneres landsforening (NIL)* påpeker.

Etter de fleste høringsinstansenes mening er forutsetningen for å innføre tidsfrist likevel at konferansen får et seriøst og forpliktende preg, med krav til forberedelse fra så vel kommunen som utbygger. *ROM eiendomsutvikling* mener det bør fastsettes krav til dokumentasjon og innhold vedr. søknadsform, tiltaksprofil, sektorinteresser, kontrollform og særlige problemstillinger vedr. det konkrete tiltaket. ROM eiendomsutvikling mener også at forhåndskonferanse skal være obligatorisk, i alle fall for tiltak i klasse 2 og 3. *Mandal kommune* mener forhåndskonferanse skal være obligatorisk der det skal søkes om dispensasjon. *OBOS* mener innføring av tidsfrist vil gjøre det lettere å få avholdt forhåndskonferanse, noe som er vanskelig i enkelte saker. *Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO)* mener erfaringene med forhåndskonferanse er blandede. For at de skal fungere, er det viktig at de kan avholdes på kort varsel, ha fastlagt innhold og gjennomføres med erfarne saksbehandlere.

På den annen side mener *Ski, Nittedal*og *Skedsmo kommuner* at et forberedende hjelpeskjema bare vil styrke «skjemaveldet» og ser heller ikke behov for innføring av tidsfrist, ettersom forhåndskonferanse fungerer bra i dag. Også *Ullensaker kommune* uttaler seg i den retning, men vil gjerne gjøre konferansen mer bindende enn i dag, noe f.eks. *Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF)* ikke ser behov for. *Norske Arkitekters Landsforbund (NAL)* og *Norges Praktiserende Arkitekter ANS (NPA)* etterlyser derimot et standardisert hjelpeskjema, men det bør ikke kreves mer forberedelse enn det rent programmessige.

En del instanser ser nærmere på hvordan forhåndskonferansen kan gjøres mer bindende. *Prosjekt PBL-2000* mener f.eks. at det må være mulig å få en «samordnet» forhåndsreaksjon fra de forskjellige instansene i kommunen, i det minste mht. fremdrift. Det bør også kunne skje planavklaring, og det må sikres at kommunene er konsekvente i sine uttalelser. *Oslo kommune* mener også at det må et grundig forarbeid til og at en frist på tre uker blir for knapp.

Fristlengden diskuteres også av en del andre instanser. *Fylkesmannen i Oppland, Riksantikvaren* mfl. mener f.eks. at to uker er for knapp frist, fordi kommunen må få anledning til en skikkelig forberedelse. *Kongsberg kommune* mener at fristen må begynne å løpe fra det tidspunkt kommunen mottar for-

håndsinformasjon som grunnlag for sin forberedelse. *Statens bygningstekniske etat (BE)* mener at en frist kan bety at kommunen gir seg selv tid til utløpet av fristen, noe som kan avverges ved at fristregelen lyder: «snarest og senest innen tre uker».

Departementet foreslo ingen reaksjoner for overskridelse av fristen. *Huseiernes Landsforbund*og *Statsbygg*mener at reduksjon i gebyret (i den grad det skal betales gebyr for forhåndskonferanse, noe som er praksis i noen kommuner) kan være aktuelt også her. For øvrig har ingen høringsinstanser diskutert reaksjoner ved fristoverskridelse.

3.4 Departementets vurderinger

På bakgrunn av de innkomne høringsuttalelser er departementet kommet til at det bør innføres en forskriftshjemmel i § 6 for fastsetting av frist for avholdelse av forhåndskonferanse. Det antas ut fra høringsuttalelsene at tre uker vil kunne være en passende frist, men dette må avklares nærmere i forbindelse med utarbeidelse av forskriften. Det kan også være nyttig å presisere i forskrift at forhåndskonferanse skal avholdes så snart som mulig, slik at kommuner ikke benytter en maksimalfrist til å utsette konferansen så lenge som mulig.

For kommunene er det viktig å ha anledning til å forberede seg for å kunne gi god nok informasjon. Dette er naturligvis også like viktig for tiltakshaver. Denne forberedelsen trenger ikke være lik bestandig - det må være lov å kreve forhåndskonferanse for et tiltak som bare er på idéstadiet. At et tiltak ikke blir noe av, må sies være et nyttig resultat av en forhåndskonferanse dersom man på den måten unngår unødig ressursbruk. Men et visst minimum av forberedelse må kunne kreves, og dette nivået må være klargjort på forhånd.

Departementet vil ved utarbeidelsen av forskrifter vurdere om det er hensiktsmessig at kommunen ved forespørsel om forhåndskonferanse, umiddelbart sender ut et standardisert spørreskjema med liste over opplysninger kommunen blir bedt om å ta stilling til, og opplysninger tiltakshaver selv må gi for at kommunen skal kunne gi informasjon. En forutsetning må være at et slikt skjema vil bli oppfattet som et hjelpemiddel til forberedelse for god og systematisk informasjon og ikke som et nytt tilskudd til «skjemaveldet». Et skjema med opplistede spørsmål kan enten utarbeides av den enkelte kommune eller man kan bruke standardiserte skjemaer. Boligprodusentenes forening har for eksempel laget et skjema til denne bruken. Dette kan f.eks. legges til grunn for standardisering av «Blankettutvalget» i Norges Byggstandardiseringsråd (NBR), for utgivelse av et standardisert hjelpeskjema.

Det bør imidlertid ikke være noe i veien for at kommunene benytter egne skjemaer eller oppsett for spørsmålsstillinger. Det bør i denne sammenheng ikke være snakk om noe «fullstendig» skjema. Tiltakshaver fyller ut de opplysninger og spørsmål som er aktuelle for ham på dette tidspunktet og får svar på det. Noen ambisjon om fullstendighet i opplysningene bør man ikke ha. I motsatt fall nærmer forhåndskonferansen seg straks selve søknadsbehandlingen.

Fristen bør i så fall begynne å løpe fra dette skjemaet - eller en tilsvarende anmodning om forhåndskonferanse med opplysninger om tiltaket og konkrete spørsmål til kommunen - kommer inn til kommunen i utfylt stand. Nær-

mere regler om fristlengde og forberedelse av forhåndskonferanse bør i tilfelle gis i forskrift.

Fristen bør gjelde selve avholdelsen av forhåndskonferansen. Det bør imidlertid være anledning til å avtale lengre frist, noe som kan være en fordel for begge parter i mer kompliserte saker. Jo kortere fristen er, jo mer ufullstendige blir gjerne svarene, og tiltakshaver/søker vil ikke kunne kreve at kommunen svarer i større utstrekning enn den har kapasitet til. Det bør i alle fall være opp til tiltakshaver om han vil akseptere kommunens forslag om lengre frist eller kreve den fristen forskriften angir, med noe mindre omfattende svar. Partene bør også kunne avtale flere forhåndskonferanser, dersom det er ønskelig.

En del kommuner krever i dag at tiltakshaver skal ha engasjert ansvarlig søker før forhåndskonferansen, og at denne skal være med på selve konferansen. Departementet vurderer en slik praksis som positiv, særlig i de tilfeller hvor tiltakshaver ikke er profesjonell i bygningssammenheng. En ansvarlig søker vil kunne sikre at opplysningene og spørsmålene til kommunen er relevante og riktige. Vedkommende vil samtidig kunne sikre at kommunens informasjon kommer fram dit den skal og brukes på riktig måte. Ansvarlig søker skal være tiltakshavers representant gjennom resten av byggesaken. Det er viktig at han (dvs. foretaket) kommer inn i dialogen med kommunen så tidlig som mulig. Departementet vil likevel ikke foreslå noen regel i den retning. Det er tiltakshavers ansvar å administrere saken på dette tidspunkt, og det er hans ansvar å engasjere riktige ansvarlige til riktig tid, samt å ta initiativ til forhåndskonferanse. Det synes derfor ikke naturlig å kreve ansvarlige på dette stadium av saken. Kommunene kan da naturligvis heller ikke stille krav om at ansvarlig søker skal være oppnevnt eller til stede, men vil kunne fremme sterke anbefalinger i den retning.

Fra en del hold foreslås det at også andre skal kunne være til stede for at mest mulig skal kunne avklares i forhåndskonferansen. Dette gjelder i hovedsak naboer eller interesseorganisasjoner som kan tenkes å ha merknader til byggesaken senere. På sett og vis kunne slik deltakelse kanskje bidratt til å spare ressurser på senere avklaringer. Samtidig ville slik deltakelse føre til at tiltakshavers foreløpige forslag måtte forberedes særskilt med sikte på slike avklaringer, og at man dermed mister det uforbindtlige preget forhåndskonferansen er tenkt å ha. Det må forutsettes at kommunen vil oppdage mangler ved tiltaket eller har tilstrekkelig kunnskap om potensielle konflikter til at den kan gi en foreløpig orientering. Departementet vil derfor ikke regelfeste eller anbefale at forhåndskonferansen får slik utvidet deltakelse. Holt-utvalget drøftet for øvrig slike problemstillinger i NOU 1987:33 Nytt hovedgrep på plan- og bygningsloven, der man anbefalte høringer for slike avklaringer, men da gjerne som en del av selve saksbehandlingen, f.eks. ved utløpet av fristen for naboprotester.

Departementet antar videre at det ikke er hensiktsmessig å vurdere sanksjoner for overskridelse av tidsfristen. Det foreslås derfor ingen slike reaksjoner.

Når det gjelder innholdet i konferansen, har kommunene et generelt ansvar for at de opplysningene de gir, er fullstendige og riktige. De kan komme i erstatningsansvar etter vanlige erstatningsrettslige regler for urik-

tige opplysninger. Det anses derfor unødvendig å regulere denne plikten ytterligere i plan- og bygningsloven. En viktig side ved forhåndskonferansen, slik den er utformet i dag, er nettopp at den ikke skal være bindende. Dvs. at tiltakshaver må ha anledning til å fremsette foreløpige planer som ikke er avklart med naboer eller andre myndigheter, og som heller ikke er kommet så langt i utviklingen at det er naturlig å fatte vedtak eller gi forpliktelser. Forhåndskonferansen er ment å være en åpen samtale mellom kommunen og utbyggeren, noe som bl.a. fremgår av at naboer og andre berørte parter normalt ikke er til stede. Forhåndskonferansens intensjon blir oppfylt først og fremst ved at den ikke er bindende, i den forstand at kommunen ikke skal binde seg til aksept av løsninger. Dersom det skjer, er det et vedtak som krever avklaringer i forhold til andre parter, ev. er gjenstand for politisk behandling, klage osv. Dersom forhåndskonferansen gjøres mer bindende, vil det etter departementets oppfatning føre til at kommunens beslutningsprosess bindes opp på en uheldig måte.

Ved forhåndskonferanse kan og bør kommunen gi signaler om sin praksis, også om den er entydig eller ikke. Den bør samtidig gjøre oppmerksom på de forbehold som ligger i andre parters påvirkning, politisk behandling, betydningen av fullstendig dokumentasjon for saksbehandlingen osv. Det er imidlertid ikke noe i veien for at kommunen kan gi «tillatelse over disk» dersom en søker kommer med en fullstendig søknad til en forhåndskonferanse. I slike tilfeller er det ikke lenger snakk om forhåndskonferanse, men om vedtak. Man må altså skille mellom forhåndskonferansen og selve saksbehandlingen.

Dette betyr ikke at det ikke kan gis andre bindinger for forhåndskonferanse. I tillegg til fristen for å avholde forhåndskonferanse kan det være på tale med andre forpliktelser som det vil være mest aktuelt å regulere i forskrift. I forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) § 9 står det imidlertid opplistet en del forpliktelser allerede, bl.a. i nr. 5:

> «Kommunen skal gi informasjon om rammeforutsetninger og krav knyttet til arealplaner, infrastruktur, aktuelle lover og forskrifter, dokumentasjonskrav, koordinering med aktuelle myndigheter som skal avgi uttalelse etter plan- og bygningsloven § 95 nr. 2, praksis, saksbehandlingsopplegg, mulighet for trinnvis saksbehandling, kontroll, ansvarsregler, krav til ansvarlige, og annet av betydning for saksbehandlingen. Kommunen skal opplyse om antatt saksbehandlingstid, bl.a. på grunn av sakstype, og hvem som er saksbehandler. Saksbehandler bør være til stede. Kommunen eller tiltakshaver kan invitere representanter fra andre berørte parter og organer til konferansen. Kommunen og søker/tiltakshaver skal på forhånd være gjensidig orientert om dette.»

Departementet antar at disse bindingene bør være tilstrekkelige, og at det heller ikke vil være nødvendig å fastsette så detaljerte krav i plan- og bygningsloven. Departementet vil likevel vurdere tillegg eller forsterkninger av disse bindingene i forskriftsarbeidet.

3.5 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

Forutsetningen om forhåndsinformasjon før forhåndskonferansen fremgår for så vidt allerede av forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK)

§ 9 nr. 5. Det nye blir eventuelt at det knyttes tidsfrist til den. Det er likevel neppe grunn til å anta at denne endringen vil medføre større ressursbruk enn i dag. Kommunene får en klarere forpliktelse og må bruke ressurser i å avholde forhåndskonferanser raskere enn tilfellet er i noen kommuner i dag. På den annen side avholder svært mange kommuner forhåndskonferanse i løpet av to til tre uker, og for dem vil fristregelen ikke få betydning. For øvrig tyder tilbakemeldinger fra de kommuner - og ikke minst bedrifter - som har positive erfaringer med forhåndskonferanser på at disse virker ressursbesparende, om ikke umiddelbart så med virkning for neste sak. Totalt sett bør også større vekt på forberedelse til forhåndskonferansen kunne gi bedre ressursutnyttelse, og i hvert fall ikke medføre mer ressursbruk enn i dag. En god del kommuner gir også ut standardisert forhåndsinformasjon som kan redusere presset på forhåndskonferanser. Alt i alt er det derfor liten grunn til å tro at fristregelen for forhåndskonferanse får nevneverdige negative konsekvenser.

4 Forholdet til andre myndigheter. Forslag om å innføre tidsfrist for sektormyndighet. Presisering av tiltakshavers og ansvarlig søkers rett til selv å forelegge søknad for slik myndighet

4.1 Gjeldende rett

I de tilfeller der et tiltak etter plan- og bygningsloven krever tillatelse, samtykke eller uttalelse fra et sektororgan, har bygningsmyndighetene koordineringsplikt etter § 95 nr. 2 annet ledd. Formålet med bestemmelsen er at tiltakets forhold til annen viktig lovgivning skal avklares før byggearbeidet igangsettes. Koordineringsplikten gjelder bare søknadspliktige tiltak, da kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll med få unntak kun gjelder søknadspliktige tiltak. Bestemmelsen i § 95 nr. 2 annet ledd gjelder således ikke meldepliktig arbeid etter §§ 81, 86 a, 86 b og tiltak som er unntatt saksbehandling. For tiltak etter for eksempel § 81 må tiltakshaver selv avklare med andre myndigheter. Ved behandling av enkle tiltak etter § 95 b skal heller ikke bygningsmyndighetene avklare overfor andre myndigheter om tiltaket kan gjennomføres etter annen lovgivning. Ansvarlig søker må derfor få de nødvendige andre myndigheters godkjenning på forhånd slik at en skriftlig bekreftelse kan vedlegges søknaden.

Koordineringsplikten etter § 95 nr. 2 annet ledd gjelder kun der det fremgår av plan- og bygningsloven eller andre lover at sektormyndighetene skal vurdere omsøkte tiltak. I noen praktisk viktige tilfeller følger kravet om tillatelse etter sektorlovgivningen direkte av plan- og bygningsloven. Dette gjelder for eksempel § 66 nr. 1 som stiller krav om godkjenning etter vegloven for avkjørsel til offentlig vei, og § 66 nr. 2 som stiller krav om at bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven. I andre tilfeller følger det bare av sektorloven at tiltak etter plan- og bygningsloven ikke kan gjennomføres før det foreligger tillatelse eller samtykke etter sektorlovgivning. Et eksempel på det siste er jordloven § 12, som krever samtykke av landbruksmyndighet før deling av jordbrukseiendom kan tillates etter plan- og bygningsloven. Den tredje varianten gjelder saker der sektororgan har rett til å uttale seg til omsøkte tiltak etter sektorloven før tillatelse gis av bygningsmyndighetene.

Koordineringsansvaret etter § 95 nr. 2 annet ledd gjelder ikke direkte overfor sektormyndigheter som skal uttale seg ved behandlingen av dispensasjoner fra kommuneplanens arealdel, reguleringsplan, bebyggelsesplan eller fra §§ 17-2 og 23, men manglende uttalelser fra disse vil kunne føre til at bygningsmyndighetenes utredningsplikt etter forvaltningsloven § 17 ikke er oppfylt.

Koordineringsansvaret gjelder heller ikke der kommunen av eget tiltak finner grunn til å innhente uttalelse fra sakkyndig hold før det for eksempel gis tillatelse til fradeling av tomt i et ras- eller flomutsatt strøk. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 68 kan kommunen avslå søknad om fradeling der-

som det ikke er «tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold». I de tilfeller der kommunen ikke selv sitter med tilstrekkelig faglig kompetanse til å vurdere flom- eller rasfaren, vil den måtte innhente uttalelse fra sakkyndig hold, for eksempel Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) eller Norges geologiske undersøkelser (NGU).

Koordineringsansvaret gjelder bare de myndigheter som er oppregnet i § 95 nr. 2 annet ledd. Dette gjelder helsemyndighet, brannvernmyndighet, arbeidstilsynet, vegmyndighet, havnemyndighet, forurensningsmyndighet, Sivilforsvaret, jordlovsmyndighet, friluftsmyndighet og fredningsmyndighet. Oppregningen er uttømmende. Det er åpnet for at departementet ved forskrift kan utvide koordineringsplikten til andre myndigheter. Slik forskrift er ikke gitt.

I mange tilfeller vil uttalelse måtte innhentes fra etater internt i kommunen. I en del tilfeller vil behovet for uttalelse springe ut av utredningsprinsippet i forvaltningsloven § 17. I noen tilfeller vil særlovgivningen ha lagt beslutningsmyndigheten til kommunen. Kommunen opptrer i disse tilfellene som enhver annen sektormyndighet. Det kan for eksempel være myndighet knyttet til sektorinteressene landbruk, miljø eller kultur. Plan- og bygningsloven § 95 annet ledd skiller ikke mellom sektormyndighet utenfor eller innenfor kommunen. Uttrykket «brannvernmyndighet» i bestemmelsen kan derfor henspeile både på kommunens eget brannvesen, men også omfatte Direktoratet for brann- og elsikkerhet (DBE). I noen tilfeller vil saken kreve at begge organer involveres, selv om det er samme lovgivning. Avgjørende i så måte er hvordan myndighet er delegert fra overordnet forvaltningsmyndighet.

Noen kommuner praktiserer en ordning med å overlate til ansvarlig søker å innhente uttalelser, samtykker og tillatelser fra sektormyndighetene. Relativt vanlige eksempler er tillatelse fra vegmyndighet i forhold til avkjørselstillatelse og fra helsemyndighet vedrørende etablering av serveringssteder. Denne praksis er også vanlig i forhold til Arbeidstilsynet og Sivilforsvaret. Ordningen er ikke i strid med plan- og bygningsloven.

Bygningsmyndighetene må ved vurdering av innkomne søknader, klargjøre hvilke sektormyndigheter som skal involveres og dernest oversende nødvendige dokumenter til disse, dersom ikke avgjørelse eller uttalelse er innhentet på forhånd. Vanlig praksis er at sakene oversendes sektormyndighetene så snart det er foretatt en «siling» av saken. Tiden det tar å få oversendt en sak til sektormyndigheten varierer, sannsynligvis mest på grunn av ulike rutiner i kommunene. Mange har god mottakskontroll og sender straks saken videre til sektormyndighetene, mens andre ikke gjør det før saken tas opp til ordinær behandling etter å ha ligget i «køen» en tid. I kommuner med gode rutiner vil saksbehandlingen hos bygningsmyndighetene fortsette mens saken er hos sektormyndigheten. Avgjørelse i saken kan likevel utsettes inntil uttalelse eller avgjørelse foreligger fra andre myndigheter. Bygningsmyndighetene kan også gi rammetillatelse med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden, jf. § 95 nr. 1 annet ledd i.f. Det kan imidlertid ikke gis igangsettingstillatelse med forbehold.

Klageadgang for andre myndigheter

Forvaltningsloven gir ikke klagerett til forvaltningsorgan, men særlover kan ha slike bestemmelser. Regelen i § 15 annet ledd er en slik bestemmelse som gir fylkeskommunen og statlig organ klagerett på kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder likevel bare dersom vedtaket direkte berører vedkommende myndighets saksområde. Fylkesmannen kan for eksempel påklage et dispensasjonsvedtak som de mener er i strid med sine interesser. Det er i utgangspunktet ikke klageadgang for kommunens egne organer, men etter friluftsloven har kommunestyret eller det organ som er tillagt ansvar for friluftsliv i kommunen, adgang til å klage over planutvalgets vedtak der det berører friluftsinteresser i kommunen. Klagekompetansen i friluftsloven er lagt til kommunen (tidligere egen friluftsnemnd som hadde klageadgang).

4.2 Tidsfrist for uttalelse eller avgjørelse fra sektormyndigheter etter § 95 nr. 2 annet ledd

4.2.1 Bakgrunn for forslaget

Ved lovrevisjonen i 1995 ble det innført en plikt for kommunen til å sette tidsfrist for andre myndigheters behandling. Det ble imidlertid ikke fastsatt noen lengde på fristen og heller ingen virkninger av oversittelse av fristen. I Ot.prp. nr. 39 (1993-94) side 126 uttaler departementet bl.a. følgende om frister:

> «Departementet mener at fristene bør være realistiske, for å gi mulighet for korrekt og god behandling. Derfor bør bygningsmyndighetene ta kontakt med de aktuelle sektormyndigheter for å forsøke å bli enige om frister, og eventuelt få dem fastlagt ved avtale. Derved kan det tas hensyn til sakenes art og den behandling de krever. Samtidig bør også slike avtaler kunne meddeles søker, som grunnlag for å bedre forutberegneligheten i den videre behandlingen.»

Mer effektiv og forutsigbar saksbehandling lå altså til grunn for siste lovendring om å pålegge kommunen å innføre frister overfor andre myndigheter. Kravet om tidsfrister var likevel ikke ment å skulle gå på bekostning av en korrekt og god behandling av de enkelte saker.

Så langt departementet er kjent med, har ikke alle kommuner fulgt opp kravet om å sette tidsfrister overfor andre myndigheter, og sektormyndighetene har vært tilbakeholdne med å «tilby» frister. En konsekvens av dette er at saksbehandlingstiden hos bygningsmyndighetene i mange tilfeller blir uforutsigbar fordi det er store variasjoner i saksbehandlingstiden hos det enkelte sektororgan. Saksbehandlingstiden hos bygningsmyndighetene vil også, som en konsekvens av denne praksis, kunne bli lenger enn strengt tatt nødvendig fordi andre myndigheter ikke har noe «press» på seg for å avgi uttalelse eller gi tillatelse eller samtykke i den enkelte sak. Når departementet nå foreslår en totalfrist på tolv uker for kommunen til å fatte vedtak i byggesaker, vil en uforutsigbar saksbehandling hos sektormyndighetene kunne få konsekvenser i form av oversittelse av denne fristen. Ettersom forslaget om 12-ukersfrist bare gjelder rammetillatelse, kan likevel denne eventuelt gis med forbehold.

Lang og uforutsigbar saksbehandlingstid i byggesaksbehandlingen kan få store konsekvenser for mange som er involvert i byggesaken. Forsinkelser vil

som oftest føre til økte kostnader, både for tiltakshaver/utbygger og senere kjøper av bygget. Det er derfor grunn til å vurdere muligheter for å redusere saksbehandlingstiden.

I de tilfeller lang saksbehandlingstid skyldes andre myndigheter enn bygningsmyndighetene, vil en mulig løsning på dette være å innføre tidsfrister for andre myndigheters saksbehandling i selve loven og ikke bare, som i dag, overlate til den enkelte kommune å sette fristen. En tidsfrist i loven vil føre til at bygningsmyndighetene ikke kan overse kravet om tidsfrister slik en del kommuner gjør i dag, og sektormyndighetene får en plikt til å behandle sakene innen fristen.

4.2.2 Historikk

Bygningsloven § 95 nr. 2 annet ledd fikk ved lov av 27. mai 1983 nr. 32 et nytt tredje punktum som lød:

> «Etter nærmere regler som fastsettes i forskrift, kan bygningsrådet sette tidsfrist for andre myndigheters saksbehandling.»

Det ble i forarbeidene til bestemmelsen (NOU 1976:27 side 32-33 og Ot.prp. nr. 27 (1982-83) side 23) forutsatt at forskriftene skulle fastsette rettsvirkninger av fristoversittelse.

Byggesaksutvalget utarbeidet forslag til slik forskrift i NOU 1985:13. Utvalget foreslo at oversittelse av fristen som hovedregel skulle medføre at tillatelse skulle anses gitt. Det ble foreslått at andre myndigheter som mistet sin rett, skulle få klageadgang på tillatelsen. Forslaget ble møtt med til dels sterke innvendinger, og forskriften ble av den grunn ikke vedtatt ved ikrafttredelsen av plan- og bygningsloven. I stedet ble Holt-utvalget bedt om å utrede spørsmålet nærmere.

Holt-utvalget (NOU 1987:33) foreslo regler om tidsfrister knyttet til fire sakstyper. Virkningen av fristoversittelse skulle være at innsigelsesrett fra sektormyndighetene gikk tapt og at prosjektet ble ansett som godkjent av bygningsmyndighetene. En forutsetning var at prosjektet måtte ligge innenfor de rammer som ellers fulgte av plan og lov m.v. Det var også forutsatt at den godkjenningen som var en følge av fristoversittelsen, skulle anses som enkeltvedtak og således gi grunnlag for klage. Nærmere forhold rundt klageretten var ikke utredet. Dette forslaget møtte stort sett samme motbør som det tidligere forskriftsforslag og ble derved heller ikke vedtatt.

Ved siste lovrevisjon i 1995 ble § 95 nr. 2 siste punktum endret. Henvisningen til at nærmere regler om tidsfrister for andre myndigheter skulle fastsettes i forskrift, ble opphevet, og det ble gitt en direkte bestemmelse i loven som sier at kommunen *skal* sette tidsfrist for andre myndigheters saksbehandling.

I Ot.prp. nr. 39 (1993-94) drøftes problemstillingen med bruk av tidsfrister, og det påpekes at spørsmålet reiser viktige og til dels vanskelige spørsmål. Bl.a. reises spørsmålet om plan- og bygningsloven kan gis gjennomslagskraft overfor andre lover (sektorlover), eller om korresponderende fristhjemler må tas inn i alle aktuelle særlover. Departementet drøfter også problemstillingene med å innføre rettsvirkninger ved oversittelse av fristene og viser til at det er en rekke forhold, juridiske og praktiske, som må avklares dersom rettsvirkninger skal kunne tas i bruk. Departementet konkluderte med at det skulle

settes tidsfrister, men at det ikke skulle innføres rettsvirkninger for overskridelse. Fristene skulle danne «norm» for behandlingen og fastsettes på avtalemessig grunnlag.

4.2.3 Departementets høringsforslag

4.2.3.1 Tidsfrister

I høringsnotatet foreslo departementet at det burde gjelde en 4-ukersfrist fra oversendelsen til sektormyndighet, til svar måtte gis. Det ble ansett som viktig å skjerpe reglene slik at man fikk et tydeligere virkemiddel for å fjerne de mest ytterliggående tilfellene av sen saksbehandling hos sektororganer. En slik frist ville sikre god fremdrift i byggesaken, særlig sett fra tiltakshavers ståsted. Det ble antatt at flere av de berørte myndigheter på bakgrunn av forslaget, ville måtte gjennomføre tiltak som skulle føre til en generell forkorting i forhold til dagens saksbehandlingstid.

I høringsnotatets kap. 4 ble det foreslått at ansvarlig søker/tiltakshaver som hovedregel skulle innhente tillatelse eller uttalelse fra sektormyndighetene, og at svar fra sektormyndigheten skulle forligge *før* søknaden ble sendt kommunen. I enkelte tilfeller antok departementet at det likevel ville være naturlig at kommunen fortsatt innhentet tillatelse eller uttalelse fra sektormyndighetene. Dette ville særlig gjelde der ansvarlig søker hadde oversett eller glemt at søknaden forutsetter tillatelse eller uttalelse fra andre myndigheter, eller ikke hadde kunnskap om dette. For å spare tid ble det foreslått at kommunen selv skulle kunne oversende saken til vedkommende sektormyndighet i stedet for å returnere den til ansvarlig søker. Når kommunen valgte selv å sende saken til vedkommende sektororgan, foreslo departementet at tiden for foreleggelsen skulle gå til fradrag i 12-ukersfristen som gjelder for kommunens egen saksbehandling etter § 95 nr. 1 første ledd.

Det ble i forslaget fremhevet at ikke alle saker var like kompliserte. Man mente at noen saker ville kunne kreve mer tid enn de foreslåtte fire uker. Det ble derfor foreslått at fristen i særlige tilfeller skulle kunne forlenges av kommunen etter begrunnet anmodning fra sektororganet.

Departementet antok at det kunne bli aktuelt å utarbeide en egen blankett for foreleggelse for sektormyndighet, på samme måte som det fins en blankett for nabovarsling.

4.2.3.2 Virkninger av fristoversittelse

I de sakene der sektormyndigheten kun skulle avgi *uttalelse* til omsøkte tiltak etter sin sektorlov, foreslo departementet i høringsnotatet at uttaleretten som hovedregel skulle bortfalle ved oversittelse av fristen, ev. den forlengede frist som ble foreslått i nytt § 95 nr. 3 annet ledd. Sektormyndigheten ville på denne måten komme i samme stilling som naboer og andre som hadde krav på varsel. Hensynet til utbyggernes tidskostnader eller bygningsmyndighetenes tidsbruk burde etter departementets oppfatning, veie tyngre enn andre berørte sektororganers rett til selv å velge tidspunkt for å avgi sin uttalelse. Med muligheten til å søke om fristforlengelse før 4-ukersfristen er utløpt, antok departementet at medvirkningsretten ble tilstrekkelig ivaretatt for andre myndigheter. Det ble også antatt at sektororganene ville tilstrebe en

raskere saksbehandling når det var en mulighet for at de ville miste sin uttalerett ved oversittelse av fristen.

Departementet påpekte i høringsnotatet at manglende uttalelse fra sektororganet i noen tilfeller ville kunne føre til at saken ble for dårlig opplyst og at bygningsmyndighetene, som i dag, fortsatt ville ha muligheten til å fatte vedtak om rammetillatelse med forbehold om at forholdet til andre myndigheter ble avklart før igangsettingstillatelse ble gitt.

I de saker der sektororganet skulle gi *tillatelse* eller *samtykke* etter sin sektorlov, fant departementet ikke grunn til å foreslå den virkning at tillatelse etter sektorloven skulle anses gitt ved oversittelse av fristen. Det ble fremhevet at en slik ordning ville være avhengig av at den enkelte sektorlov ikke var til hinder for en slik virkning, og den ville kunne innebære uheldige konsekvenser.

4.2.4 Høringsuttalelsene

De aller fleste av høringsinstansene som har uttalt seg til forslaget om tidsfrister for sektormyndighetene, er enig i forslaget og fremhever at det utvilsomt vil innebære en tidsbesparelse. Enkelte sektormyndigheter mener imidlertid at den foreslåtte frist på fire uker er for knapp. Noen av høringsinstansene stiller seg noe tvilende til forslaget om virkninger av fristoversittelse, dvs. at kommunen kan avgjøre saken uten å ta hensyn til for sent innkomne uttalelser fra sektormyndighetene.

Oslo kommune er positiv til forslaget om tidsfrist og støtter også forslaget om at kommunen kan avgjøre søknaden når fristen for å komme med uttalelse er utgått. Kommunen mener dette bør gjelde uavhengig av om sektormyndigheten skal gi uttalelse eller tillatelse etter sektorloven.

Miljøverndepartementet (MD) er i utgangspunktet positiv til at det settes en frist som foreslått, men fremhever at det i en del saker vil kunne bli vanskelig for kulturminneforvaltningen å overholde den foreslåtte fristen på fire uker. MD påpeker at det er behov for et nært samarbeid mellom søker, kommunen og kulturminneforvaltningen i disse sakene, slik at forholdet til kulturminneinteressene kan avklares på en så rask og smidig måte som mulig.

*Vestfold fylkeskommune*og *Riksantikvaren* motsetter seg i utgangspunktet ikke en 4-ukersfrist, men har de samme merknadene vedrørende forholdet til kulturminnevernet som MD. Riksantikvaren er uenig i forslaget om at uttaleretten etter sektorlov som hovedregel bortfaller ved fristoversittelse. Det påpekes at det vil være meget alvorlig for kulturminnene om bygningsmyndighetene kan avgjøre saken uten å ta hensyn til uttalelser som ev. kommer inn senere enn 4-ukersfristen.

Nærings- og handelsdepartementet (NHD) foreslår, ut fra hensynet til en rask saksbehandling, at uttalefristen settes til to til tre uker. NHD er enig i at det bør være adgang til å søke om fristutsettelse i særlige tilfeller, men legger til grunn at det må være streng praktisering av unntaksbestemmelsen. *Statens bygningstekniske etat (BE)* støtter forslaget, men påpeker at departementets forslag om virkninger av fristoversittelse ikke i tilstrekkelig grad drøfter forholdet til forvaltningsrettens krav om en tilfredsstillende utredning av sakens ulike sider.

Av kommunene er bl.a. *Ullensaker, Trondheim, Stavanger, Mandal, Gran, Skien, Sarpsborg og kommunene på Søre Sunnmøre* enige i forslaget om tidsfrister for andre myndigheter. *Bærum*og *Ski kommuner*og *Norsk kommunalteknisk Forening (Forum for Byggesak)* mener forslaget utvilsomt vil medføre at man sparer tid. Det fremheves at kommunen vil komme opp i vanskelige vurderinger ved forsinkelser fra sektormyndighetene, med hensyn til å bestemme om det skal sees bort fra vedkommende myndighet eller om denne myndighets saksforhold er så viktig at det vil være i strid med forvaltningsloven § 17 å behandle tiltaket.

*Skedsmo*og *Nittedal kommuner* slutter seg også til forslaget i en felles høringsuttalelse, men påpeker at bl.a. virkningen av fristoversittelse virker temmelig komplisert. *Ålesund kommune* mener det må være unntaksbestemmelser for 4-ukersfristen der politiske utvalg skal avgi uttalelse. *Drammen kommune* påpeker at dersom den foreslåtte frist skal ha noen effekt, bør samtidig andre sektormyndigheters adgang til å påklage vedtak i saker der fristen er oversittet, innskrenkes tilsvarende.

Fylkesmannen i Oppland og fylkesmannen i Hedmark mener at den foreslåtte frist på fire uker er for knapp og viser til at fylkesmannen på sitt område som sektormyndighet vil ha problemer med å oppfylle fristen uten å måtte flytte over ressurser fra andre saksområder slik at disse blir skadelidende.

Vegdirektoratet er enig i forslaget og påpeker at selv om en oversittelse av fristen ikke vil få direkte konsekvenser i saker der det kreves tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter etter særlov, vil en frist i lovteksten kunne stimulere til at nødvendige avklaringer etter særlov skjer innen rimelig tid.

Statsbygg slutter seg til forslaget om at bygningsmyndighetene kan avgjøre en sak uten hensyn til uttalelser som eventuelt innkommer senere. Det påpekes dessuten at adgangen til å søke fristutsettelse i særlige tilfeller bør gjøres så restriktiv som overhodet mulig.

De fleste organisasjoner som har kommentert forslaget er positive. Dette gjelder bl.a. *Byggenæringens landsforening (BNL), NHO, Norges praktiserende arkitekter (NPA), Norske Arkitekters Landsforbund (NAL)*og *Rådgivende ingeniørers forening (RIF)*. *OBOS* mener imidlertid at forslaget om virkning av fristoversittelse ikke vil være tilfredsstillende der kommunen ikke forutser hva enkelte sektormyndigheter vil gi av opplysninger. I slike tilfeller vil en rammetillatelse kunne bli gitt uten forbehold, selv om saken senere viser seg ikke å ha blitt tilstrekkelig opplyst etter forvaltningsloven § 17. Hvis saken påklages, vil rammetillatelsen kunne bli opphevet. OBOS foreslår at virkningen for fristoversittelse bør være enten at sektormyndighetene skal betale deler av byggesaksgebyret eller ved at disse myndighetene kan holdes ansvarlig for tap denne forsinkede avklaringen kan påføre tiltakshaver. *NBBL* mener at det er tilstrekkelig med en 3-ukersfrist og viser til forslagets mulighet for å gi fristforlengelse i særlige tilfeller.

Forbrukerrådet er positiv til forslaget om tidsfrist i selve loven, men foreslår at i de tilfeller der det bare er nødvendig med andre myndigheters uttalelse, *skal*kommunen avgjøre saken uten å ta hensyn til uttalelse som kommer inn senere.

Jernbaneverket finner det vanskelig å akseptere forslaget om at bygningsmyndigheten skal gis adgang til å avgjøre en sak uten å måtte ta hensyn til

andre myndigheters vesentlige ansvarsområde, kun på det grunnlag at uttalelsen ikke er kommet inn innen fristens utløp.

4.2.5 Departementets vurderinger

4.2.5.1 Tidsfrister

Departementet har på bakgrunn av de innkomne uttalelsene kommet til at de foreslåtte endringer om tidsfrister for andre myndigheter i høringsnotatet opprettholdes. Reglene foreslås skjerpet i forhold til dagens ordning slik at man får et tydeligere virkemiddel for å fjerne de mest ytterliggående tilfellene av sen saksbehandling hos sektororganer.

Forslaget går ut på at sektormyndighetene får en frist på fire uker fra de mottar saken til de må fatte avgjørelse eller avgi uttalelse, og at kommunen i særlige tilfeller, på anmodning, kan forlenge fristen før denne er utløpt. En slik frist vil sikre god fremdrift i byggesaken, særlig sett fra tiltakshavers side. Nærings- og handelsdepartementet foreslår en frist på to til tre uker, men dette vil etter departementets vurdering være for kort frist og antagelig føre til større behov for å søke fristutsettelse som igjen vil føre til merarbeid for de berørte. Selv om enkelte av fylkesmennene og representanter for kulturminneforvaltningen har påpekt at den foreslåtte fristen er for kort, mener departementet at fire uker må være tilstrekkelig for sektormyndighetene til å behandle saken. Særlig fordi det også gis adgang til å søke om fristforlengelse i særlige tilfeller. Enkelte berørte myndigheter vil antagelig på bakgrunn av forslaget måtte foreta omprioriteringer for å få til en generell forkorting i forhold til dagens saksbehandlingstid. Hensynet til en raskere og mer forutsigbar saksbehandlingsprosess i byggesakene må imidlertid veie tyngst.

Høringsnotatets forslag om adgang til å søke om fristutsettelse i særlige tilfeller bifalles av høringsinstansene. Miljøverndepartementet, som påpeker at fristen på fire uker vil bli for knapp i en del saker som berører kulturminner, nevner særlig behovet for befaringer og undersøkelser på barmark som eksempler på forhold som vil nødvendiggjøre fristutsettelse. Dette er nettopp eksempler på «særlige tilfeller» som det også ble vist til i høringsnotatet, som kan begrunne fristutsettelse. Det vises også til bestemmelsene om vedtaksfredede kulturminner og kulturmiljøer, automatisk fredede kulturminner og ikke fredede byggverk oppført før 1850, hvor kulturminneloven opererer med egne frister for tiltakshavere for en del typer tiltak. Miljøverndepartementet fremhever viktigheten av et nært samarbeid mellom søker, kommunen og kulturminneforvaltningen i disse sakene. Etter departementets vurdering er dette forhold som det er naturlig å orientere nærmere om i rundskriv eller veiledning om de foreslåtte lovendringene.

Departementet har i kap. 4.3.4 kommet til at forslaget i høringsnotatet om at tiltakshaver eller ansvarlig søker som *hovedregel* skal forelegge saken for sektormyndighetene, ikke skal fremmes i proposisjonen. Departementet foreslår i stedet at ordningen gjøres frivillig, slik det i dag fungerer i noen kommuner. Selv om ansvarlig søker er den som forelegger saken for sektormyndigheten, er departementet av den oppfatning at anmodning om fristutsettelse bør behandles av en «nøytral» instans. Dette bl.a. på bakgrunn av den foreslåtte virkning av fristoverskridelse for saker som kun krever uttalelse fra sek-

tororganet. Anmodning om fristutsettelse må sendes den kommune som skal behandle søknaden om tiltaket, selv om sektormyndigheten har mottatt saken fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. En innvilgelse eller et avslag på anmodning om fristforlengelse vil ikke kunne påklages, da avslaget ikke vil være et enkeltvedtak etter forvaltningsloven.

Få av høringsinstansene har kommentert departementets forslag om å utarbeide en egen blankett for foreleggelse for sektormyndighet, på samme måte som det fins en blankett for nabovarsling. De få som har uttalt seg om dette forslaget, syns det er et godt forslag. På den måten vil sektormyndigheten få en klar beskjed om at den mottatte saken er av en type som skal behandles innen fire uker. For ansvarlig søker vil en slik blankett også kunne bidra til å sikre at nødvendige opplysninger følger saken til sektormyndigheten. Den samme blanketten bør kunne brukes av sektormyndigheten ved anmodning om fristutsettelse til kommunen.

Etter forslaget vil tidsfristen på fire uker omfatte alle saker som gjelder tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, dvs. både saker der vedkommende sektormyndighet skal fatte avgjørelse og der den bare skal avgi uttalelse etter sektorloven og eventuelt også etter plan- og bygningsloven (bl.a. § 66 nr. 1 og 2).

4.2.5.2 Virkninger av fristoversittelse

På bakgrunn av høringsuttalelsene er departementet kommet til at forslaget om virkninger av fristoversittelse skal opprettholdes. Dette innebærer at i de sakene der sektormyndigheten kun skal avgi uttalelse til omsøkte tiltak etter sin sektorlov, vil uttaleretten som hovedregel falle bort ved oversittelse av fristen på fire uker, eller eventuelt den forlengede frist som er gitt etter anmodning om fristforlengelse. Dersom uttalelse fra sektororganet foreligger før bygningsmyndighetene selv har fattet avgjørelse i saken, bør det likevel tas hensyn til uttalelsen dersom dette ikke vil forsinke avgjørelsen. Et sektororgan som ikke har noe å bemerke til et prosjekt, trenger strengt tatt ikke å avgi uttalelse i det hele tatt. Passivitet anses etter forslaget som ensbetydende med at sektororganet ikke har innvendinger til tiltaket.

Noen av høringsinstansene uttrykker bekymring over at kommunene kan stå overfor vanskelige vurderinger med hensyn til om de skal avgjøre saken uten uttalelse fra sektororganet, eller om den aktuelle sektormyndighets uttalelse er så viktig at det vil være i strid med forvaltningsloven § 17 å behandle saken uten denne. Departementet er av den oppfatning at dette er vurderinger som kommunen må foreta på bakgrunn av de opplysninger som foreligger når de behandler saken. Det kan tenkes at forholdene til sektormyndighetene nylig er avklart i et plangrunnlag eller sektormyndighetenes syn på saken er kjent på annen måte. I noen tilfeller vil bygningsmyndighetene antagelig selv kjenne det aktuelle sektorområde så godt at de kan avgjøre saken uten å vente på en eventuell uttalelse. Dersom det hefter stor usikkerhet om hva sektormyndighetens uttalelse vil innebære, og det gjelder et inngripende tiltak som berører viktige samfunnsinteresser, vil bygningsmyndighetene måtte vurdere om den manglende uttalelsen kan føre til at saken ikke kan anses tilstrekkelig opplyst og i tilfelle gi rammetillatelse med forbehold om sektormyndighetens uttalelse. Det antas at dette ikke vil være aktuelt i veldig mange saker. Opplys-

ningene fra sektororganet må være av vesentlig betydning før man kan komme til at et vedtak er ugyldig på grunn av manglende uttalelse.

Hensynet til utbyggernes tidskostnader eller bygningsmyndighetenes tidsbruk bør etter departementets vurdering veie tyngre enn andre berørte sektororganers rett til, på et hvilket som helst tidspunkt, å avgi sin uttalelse. Med muligheten til å søke om fristforlengelse før 4-ukersfristen er utløpt, må medvirkningsretten anses tilstrekkelig ivaretatt for andre myndigheter. Det antas at sektororganene vil tilstrebe en raskere saksbehandling når det er en mulighet for at de vil miste sin uttalerett ved oversittelse av fristen.

Enkelte høringsinstanser hevder at klageadgangen for andre sektormyndigheter må innskrenkes for at den foreslåtte frist skal få noen effekt. Gjeldende klageadgang for direkte berørte fylkeskommuner og statlige organ etter § 15 blir, så langt departementet er kjent med, ikke benyttet i stor grad. En ser derfor ingen grunn til å foreslå endring av denne bestemmelsen. Klageadgangen for de nevnte sektororganer vil fortsatt være en sikkerhetsventil der det av ulike årsaker er av vesentlig betydning å få vurdert saken fra sektororganets side, og deres synspunkter enten ikke er hørt av kommunen eller uttalelsen ikke er kommet frem i tide av grunner som sektororganet ikke har herredømme over. Dersom det viser seg at flere sektormyndigheter med klageadgang etter § 15 ikke er i stand til å holde uttalefristen, i stor grad vil benytte seg av retten til å klage og dermed bidra til forsinkelse av saken, må dette spørsmålet vurderes på nytt.

4.2.6 Behov for omredigering av § 95 nr. 2 til nr. 5

§ 95 bør, som følge av endringene i nr. 2, omredigeres slik at den får en bedre struktur og blir mer oversiktlig. Annet og tredje ledd bør skilles ut med egne nummer og bli henholdsvis nr. 3 og 4. Dagens nummer 3, 4 og 5 i paragrafen må dermed også få nye nummer.

4.2.7 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

Forslaget vil føre til at det blir en større grad av forutsigbarhet i saksbehandlingsprosessen for byggesaker. Forsinkelser i saksbehandlingen på grunn av lang saksbehandlingstid i sektororganer vil i stor grad unngås, og saksbehandlingstiden blir mer forutsigbar selv ved fristutsettelse. Dette vil være en stor fordel både praktisk og økonomisk, for tiltakshavere/ansvarlig søkere som får klarere rammer for sin planlegging av byggetiltaket. Forslaget forutsetter at sektororganet har et godt system for oppfølging av frister og tidlig avklaring av om det er nødvendig å anmode kommunen om fristforlengelse. Konsekvensene for sektororganene vil være at de må prioritere sakene etter plan- og bygningsloven, og eventuelt gjennomføre tiltak som vil forkorte saksbehandlingstiden dersom den er lenger enn de frister som foreslås innført. I de tilfeller der for eksempel kulturminnemyndigheten er avhengig av å vurdere et tiltak på barmark, vil muligheten for å søke fristforlengelse være en løsning.

Kommunen vil måtte påregne å få enkelte anmodninger om fristforlengelse, men det kan ikke antas at dette vil skje i stort omfang, jf. kravet om at fristforlengelse bare skal gis i «særlige» tilfeller. Den vurdering som skal foretas, vil normalt være enkel.

En innføring av konkrete frister i byggesaksbehandlingen for sektormyndigheter, bør være en oppfordring til at det i planprosesser forut for byggesakene foretas en konkret forpliktende avklaring med sektormyndighetene, slik at det ikke byr på problemer når byggesakene skal behandles.

Sektormyndigheter som ikke holder den fastsatte frist, vil kunne risikere at deres synspunkter ikke blir vurdert av bygningsmyndighetene. Departementet antar at dette ikke blir noe stort problem, fordi sektormyndighetene vil prioritere å redusere saksbehandlingstiden.

4.3 Forslag om å klargjøre tiltakshavers og ansvarlig søkers rett til å innhente tillatelse eller uttalelse fra sektormyndighet

4.3.1 Bakgrunn

Som ledd i departementets siktemål om å frembringe en raskere, enklere og mer forutsigbar byggesaksbehandling, innføring av elektronisk søknad og saksbehandling via Internett. Det er behov for å klargjøre reglene om hvem som skal eller har rett til å innhente tillatelse, samtykke eller uttalelse fra sektormyndigheter etter bestemmelsen i § 95 nr. 2 annet ledd. I dag er det som hovedregel kommunen som forelegger en byggesøknad for disse myndighetene. I noen kommuner praktiseres en ordning hvor det er overlatt til tiltakshaver eller ansvarlig søker å foreta slik foreleggelse. Departementet mener det i større omfang enn i dag, bør overlates til tiltakshaver eller ansvarlig søker å gjøre dette, men at kommunen skal gjøre det dersom slik foreleggelse mangler når søknaden mottas i kommunen. Behovet for klargjøring av tiltakshavers og ansvarlig søkers *rett* til å forelegge en søknad for aktuelle sektororgan, må ses i sammenheng med departementets ønske om at en søknad skal være mest mulig fullstendig når den mottas i kommunen. Dette gjør det blir mulig å behandle og avgjøre den i løpet av meget kort tid. Også forslaget i kap. 7 om at ansvarlig søker skal være mottaker av naboprotester, har samme siktemål.

4.3.2 Departementets høringsforslag

Departementet foreslo i høringsnotatet at det som en hovedregel skulle overlates til tiltakshaver, eller den tiltakshaver har engasjert som ansvarlig søker etter plan- og bygningsloven § 93 b, å innhente tillatelse, samtykke eller uttalelse fra sektormyndighet etter plan- og bygningsloven § 95 annet ledd. Tillatelsen/samtykket/uttalelsen skulle vedlegges byggesøknaden når den ble sendt kommunen. Kommunen skulle etter forslaget også kunne pålegge tiltakshaver/ansvarlig søker å innhente uttalelse i dispensasjonssaker etter § 7 tredje ledd siste punktum, når den fant det hensiktsmessig. Det ble ikke lagt opp til at kommunen skulle overlate til tiltakshaver eller ansvarlig søker å innhente eventuelle opplysninger som måtte fremskaffes som en del av den generelle utredningsplikten forvaltningsorgan har etter forvaltningsloven § 17 første ledd.

Bakgrunnen for forslaget var at en slik ordning ville føre til at kommunen kunne motta en mer fullstendig søknad enn tilfelle er i dag. Den foreslåtte ordningen er allerede etablert for enkle tiltak etter § 95 b. Der er forutsetningen for å få søknaden ferdigbehandlet innen 4-ukersfristen at *«ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig»*. For denne sak-

stypen kreves altså at tiltakshaver eller andre har innhentet nødvendige uttalelser mv. fra sektormyndigheten før søknaden sendes kommunen.

Kommunen ville etter forslaget fortsatt måtte ta stilling til om tillatelsen eller uttalelsen fra vedkommende sektormyndighet var dekkende for tiltaket, dvs. at det var gitt en adekvat tillatelse eller uttalelse sett i forhold til tiltaket. Kommunen ville også måtte vurdere om alle sektormyndigheter som var berørt hadde gitt nødvendig samtykke eller var gitt anledning til å uttale seg. Dette ville være vurderinger som kommunens saksbehandler relativt enkelt kunne foreta med grunnlag i de mottatte dokumenter.

Den oppgaven som ble foreslått overført tiltakshaver/ansvarlig søker, omfattet også de tilfeller der det var kommunen som skulle uttale seg eller gi samtykke/tillatelse etter annet regelverk. Det kunne synes enklere å overlate til bygningsmyndigheten i kommunen å innhente uttalelser fra andre instanser i kommunen. Dette ville imidlertid ikke være tilfredsstillende ut fra siktemålet om at kommunen skulle motta en så fullstendig søknad som mulig. Man så det slik at når siktemålet var å muliggjøre «godkjenning på dagen», kunne man neppe samtidig overlate til bygningsmyndighetene å innhente de interne uttalelsene fra egne etater.

Det ble i høringsnotatet påpekt at kommunen måtte påregne å motta søknader som ikke var forelagt for andre sektormyndigheter, og at dette særlig ville kunne skje i saker uten avholdt forhåndskonferanse. Departementet foreslo derfor at reglene burde utformes slik at kommunen også selv kunne bringe saken inn for vedkommende sektormyndighet. Alternativet ville være å sende saken i retur til tiltakshaver/ansvarlig søker som så måtte sende den til sektormyndigheten. Det ble foreslått at kommunen burde kunne stå fritt til å velge om den selv ville forelegge saken for sektormyndigheten eller returnere den til ansvarlig søker.

4.3.2.1 Særlig om dispensasjonssøknader etter § 7

I høringsnotatet redegjorde departementet for sine vurderinger av om det som hovedregel burde overlates til ansvarlig søker å innhente uttalelse etter § 7 tredje ledd siste punktum i saker som omfattet dispensasjon fra planer eller fra §§ 17-2 og 23. Departementet kom til at en slik regel ville være uhensiktsmessig fordi ordningen sannsynligvis ville føre til en betydelig økning i antallet saker som sektormyndighetene måtte forholde seg til. Det ble påpekt at kommunen i dag foretar en «siling» i dispensasjonssaker, ved at den kun ber om uttalelse i saker hvor kommunen stiller seg positiv til en dispensasjon og saken har betydning i forhold til sektormyndighetenes saksområde. Dersom kommunen er negativ til dispensasjon, avslås normalt søknaden uten at vedkommende sektormyndighet har behøvd å utale seg. Det ble fastslått at dette er i tråd med ordlyden i plan- og bygningsloven § 7, hvor det heter at fylkeskommunen og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal være gitt høve til å uttale seg *før dispensasjon gis.*

Det ble påpekt i høringsnotatet at det forekommer at dispensasjonssaker oversendes sektormyndighet for uttalelse selv om kommunen i første omgang ikke har stilt seg positiv til en dispensasjon. Man mente dette kanskje var vanligst i saker hvor kommunens administrasjon etter delegert fullmakt først har gitt avslag på søknad, men hvor avslaget var blitt påklaget. Slike saker blir nor-

malt politisk behandlet i det faste utvalg for plansaker. For å hindre en dobbel behandling av klagesaken i utvalget, ble det opplyst at administrasjonen sender saken til uttalelse hos vedkommende sektormyndighet før den blir forelagt politikerne. En slik saksbehandling sikrer også at saken er best mulig opplyst før politikerne fatter vedtak. Departementet vurderte om denne praksis kunne begrunne at det som hovedregel skulle overlates tiltakshaver/ ansvarlig søker å oversende dispensasjonssaker til sektororganet før byggesøknaden sendes kommunen, men kom til at det ikke var grunn til å endre på hovedregelen nå. Det ble imidlertid foreslått at de nye reglene burde utformes slik at kommunen - om den finner det hensiktsmessig - kan pålegge tiltakshaver å innhente uttalelse i slike saker som gjelder dispensasjon etter § 7. Dermed ble kommunen gitt en mulighet til å redusere omfanget av eget arbeid med saken.

4.3.2.2 Særlig om uttalelser som innhentes med grunnlag i utredningsplikten etter forvaltningsloven § 17

I høringsnotatet ble også kommunens plikt til i en del tilfeller å innhente uttalelse fra forskjellige instanser som en del av utredningsplikten etter forvaltningsloven § 17 tatt opp, uten at det ble foreslått noen bestemmelse om dette. Det ble fastslått at bestemmelsen i § 95 nr. 2 annet ledd ikke gjelder for slike uttalelser. Departementet fant ikke grunn til at kommunen skulle kunne overlate til tiltakshaver eller ansvarlig søker å innhente uttalelser når behovet for uttalelse måtte henføres til den alminnelige utredningsplikten. Departementet begrunnet dette med at det neppe ville være effektivitetsgevinster å hente ved en slik ordning. Det ble vist til at når søknad ble sendt kommunen, ville verken ansvarlig søker eller kommunen ha full oversikt over hva som ville kreve nærmere utredning. Denne manglende forutsigbarhet tilsa, etter departementets vurdering, at kommunen selv burde ta hånd om de uttalelser som ev. måtte innhentes.

4.3.3 Høringsuttalelsene

4.3.3.1 Høringsuttalelsene til forslaget om at tiltakshaver eller ansvarlig søker skal forelegge byggesøknaden for sektormyndighet

Svært mange av høringsinstansene som har hatt merknader til høringsnotatet, har kommentert forslaget om endringer av § 95 nr. 2. Det er delte meninger blant høringsinstansene om forslaget. Mange er av flere grunner skeptiske til å overlate til tiltakshaver eller ansvarlig søker å legge frem saken for sektormyndighetene. En del påpeker at en slik ordning ikke vil innebære tidsbesparelser og heller føre til merarbeid for kommunene i form av informasjon og dobbeltarbeid. Noen går inn for en valgfri ordning. En del bransjeorganisasjoner støtter forslaget.

Nærings- og handelsdepartementet støtter forslaget, men påpeker at i de tilfeller det mangler uttalelse fra en myndighet, må kommunen bringe saken videre til vedkommende sektormyndighet og ikke returnere saken til søker. *Fylkesmannen i Oslo og Akershus, fylkesmannen i Oppland og fylkesmannen i Hedmark* er positive til forslaget. Det samme er *Skien, Stavanger, Ullensaker, Skedsmo og Nittedal kommuner,* som påpeker at ordningen allerede praktiseres i mange tilfeller.

Statens bygningstekniske etat (BE) støtter i utgangspunktet forslaget, men finner det ikke helt uproblematisk. Etaten fremhever at aktører uten kunnskap om sektormyndigheter vil kunne oppleve bestemmelsen som kompliserende og at kommunen derfor må påta seg samordningsrollen i en rekke tilfeller likevel.

Ski kommune støtter forslaget under tvil og påpeker at uklarheter i forhold til hvilke sektormyndigheter som skal høres, vil føre til flere informasjonsrunder fra kommunen til brukerne enn før. Samme synspunkt påpekes av flere andre høringsinstanser. *Bærum kommune* fremhever at ordningen synes å være forbundet med mange forbehold og særordninger. Det påpekes at det kan være behov for å redegjøre for reguleringssituasjonen i oversendelsen slik at den aktuelle myndighet har et grunnlag for å avgi uttalelse eller samtykke. Kommunen stiller spørsmål om hvordan ansvarlig søker vil håndtere et eventuelt negativt svar fra vedkommende myndighet. *Oslo kommune* påpeker at dersom forslaget skal ha noen funksjon, må det presiseres hvilke myndigheter som skal ha saken, både etter § 7 og § 95, og at kopi av uttalelsene bør sendes kommunen.

Mandal kommune påpeker at det bør fastsettes krav om forhåndskonferanse, bl.a. for at søker og bygningsmyndighetene skal bli enige om hvilke uttalelser/tillatelser som er nødvendige.

Av organisasjonene støtter bl.a. *Rådgivende ingeniørers forening (RIF)* og *Foreningen Norsk Eiendom* forslaget. Det samme gjør *Byggenæringens landsforening (BNL)*,men påpeker at det forutsettes enhetlige dokumentasjonskrav fra myndighetenes side. *Norges praktiserende arkitekter (NPA)* og *Norske Arkitekters Landsforbund (NAL)* bifaller i prinsippet forslaget, men fremhever at en presiserende forskrift vil være nødvendig.

Bedriftsforbundet og *OBOS* mener ordningen bør være valgfri for tiltakshaver/ansvarlig søker.

Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF), mange kommuner og enkelte fylkeskommuner, er skeptiske til forslaget. Det hevdes at det er tvilsomt om forslaget fører til at den totale saksbehandlingstiden reduseres. Det vises til at det bare er kommunen som har oversikt over hvilke myndigheter saken må sendes til og at søkerne i betydelig grad må søke omfattende hjelp hos kommunen. *Ålesund kommune* viser til at tiltakshavere/søkere ikke viser særlig forståelse for hvilke instanser som skal uttale seg eller gi samtykke i en sak. Kommunen er derfor redd for at mange søknader vil være særdeles mangelfulle på dette punkt. *Voss kommune* påpeker også at det vil bli vanskelig å dokumentere hvilke endringer søkeren har gjort etter at uttalelsene er innhentet, og således vanskelig å vite om ev. krav som sektormyndighetene har stilt, er oppfylt eller ikke. *Sarpsborg kommune* fremhever at den ikke kjenner seg igjen i departementets beskrivelse om at forelegging av saker for sektormyndigheter kan betraktes som «rutinemessige ekspedisjoner». Tvert imot preges oversendelsene av stor nøyaktighet med hensyn til hvilken dokumentasjon som skal oversendes, riktig innhold i de enkelte dokument, samt korrekt beskrivelse av planstatus. *Kommunene på Søre Sunnmøre* påpeker at i mindre kommuner er aktørene i bransjen relativt små og har få aktuelle saker i året, slik at de neppe klarer å bygge opp kompetanse fra sak til sak. Det fremheves derfor at det bør være en klar åpning for valgfrihet.

Direktoratet for naturforvaltning stiller seg tvilende til om forslaget får den vidtrekkende effekten som departementet skisserer. Det påpekes at forslaget innebærer mer arbeid for de aktuelle sektormyndigheter fordi man ikke får noe kvalitetssikring av søknaden før den går til sektormyndigheten.

Riksantikvaren ser flere uheldige sider som må klargjøres. Det påpekes at det kan medføre en uheldig ekstrabelastning for den øvrige forvaltningen dersom kommunen ikke på forhånd vurderer søknaden i forhold til plangrunnlag, estetikk, atkomst, avløp m.m. og siler bort forslag som kommunen ikke vil kunne godkjenne før sektormyndigheten vurderer saken i forhold til sine interesser.

Vegdirektoratet er uenig i forslaget. Ettersom kommunen har ansvaret for å se til at nødvendige tillatelser/uttalelser foreligger, mener direktoratet at kommunen også bør ha ansvaret for å innhente disse dersom tiltakshaver/ansvarlig søker ikke har gjort det. Vegdirektoratet mener ordningen bør være slik at tiltakshaver/ansvarlig søker oppfordres til å innhente de nødvendige uttalelser/tillatelser selv.

Statsbygg er betenkt over forslaget og mener det ikke er en forenkling, kun en overføring av arbeidet/ansvaret. De stiller seg tvilende til at overføring av oppgaver i disse tilfeller bedrer kvaliteten og anbefaler at man opprettholder dagens system.

Norske Landskapsarkitekters Forening mener forslaget vil kunne innebære lengre saksbehandlingstid og bruk av mer ressurser, bl.a. fordi det kan være vanskeligere for sektormyndigheter å rasjonalisere uttalevirksomheten overfor et stort antall private aktører framfor offentlige organer.

Landsorganisasjonen i Norge (LO) er skeptisk til forslaget og mener prinsipielt at kommunene er best egnet til å ha det helhetlige ansvaret for byggesaker. LO ser heller ikke at det vil forenkle eller effektivisere søknadsprosessen for søkeren.

Forbrukerrådet er negativ til forslaget som det mener vil medføre mer arbeid først og fremst for ansvarlig søker, noe som vil bidra til økte kostnader for tiltakshaver.

Statens kartverk mener forslaget i noen grad forrykker plan- og bygningslovens samordnende funksjon, en funksjon som i sin tid ble innført til erstatning for en byggesaksbehandling som var styrt av flere ulike myndigheter via sektorlovverket. Den enkelte søker skulle slippe å fremme flere søknader og til forskjellige sektormyndigheter, i en og samme byggesak. Kartverket foreslår at departementet vurderer om ikke forslaget i høringsnotatet heller bør lanseres som en frivillig sak for søker.

4.3.3.2 Høringsuttalelsene til forslaget om endring av § 7

Få høringsinstanser har uttalt seg til forslaget om at kommunen skal kunne pålegge tiltakshaver eller ansvarlig søker å innhente uttalelse i dispensasjonssaker etter § 7 tredje ledd. De fleste uttalelsene til dette forslaget kommer fra fylkesmennene, som alle er negative. Fylkesmennene er sektororgan etter § 7 tredje ledd, og vil bli direkte berørt av det forslaget som ble fremmet i høringsnotatet.

Få kommuner har kommentert forslaget. Av de som har uttalt seg er *Voss kommune* skeptisk, mens *Skien kommune* er positiv til forslaget og ser det

som en ytterligere poengtering av ansvarlig søkers rolle. Kommunen mener forslaget sannsynligvis vil føre til økte utgifter for tiltakshaver, men at det på sikt kan gjøre terskelen for å søke dispensasjon høyere.

Fylkesmannen i Vest-Agder er skeptisk til forslaget og frarår endringen. Det påpekes at ikke alle kommuner innhenter de nødvendige uttalelser etter § 7 i dag, og at den foreslåtte endringen antakelig vil bidra til at dette vil gjelde i enda større grad. Dette vil, etter fylkesmannens oppfatning, være uheldig i forhold til miljøverninteresser som blir berørt av tiltakene, og særlig ved søknader om dispensasjon fra § 17-2. Det vises til at 100-metersbeltet langs sjøen er definert som et område av nasjonal verdi og at kommunene fortsatt må ha et ansvar for å innhente de nødvendige uttalelser til dispensasjonssaker i dette området. Samme synspunkt fremheves av *fylkesmannen i Telemark, fylkesmannen i Oppland og fylkesmannen i Hedmark.* Subsidiært foreslår *fylkesmannen i Vest-Agder* at søknader om dispensasjon fra § 17-2 unntas fra den foreslåtte adgangen til å pålegge tiltakshaver å innhente uttalelser.

Fylkesmannen i Hordaland er uenig i forslaget og frykter at kvaliteten på dokumentasjonen som følger søknaden vil bli redusert, og at fylkesmannen må innhente tilleggsopplysninger.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er negativ til forslaget og fremhever at kommunen bare sender disse søknadene til sektormyndighetene der den selv er innstilt på å gi dispensasjon. Det påpekes at dette sparer sektormyndighetene for arbeid med å uttale seg til dispensasjonssøknader der kommunen likevel er negativ.

Fylkesmannen i Telemark er uenig i forslaget og påpeker at det i varierende grad vil bero på skjønn hvorvidt saken skal forelegges fylkeskommunen eller statlig myndighet. Dette forutsetter kunnskap om saksområdene til de forskjellige etater. «Engangssøkere» eller mindre profesjonelle søkere vil ofte ikke ha nødvendig kunnskap og vil måtte informeres av kommunen. Fylkesmannen påpeker at når det fremmes forslag om å få saksbehandlingstiden ned, bør det ikke fokuseres på saker som må behandles som unntak fra plan og bestemmelser. Det vises til at dispensasjoner ikke er en sakstype det bør settes fokus på, da det fra sentralt hold er gitt sterke signaler om å være svært restriktiv med å gi tillatelse til dispensasjon.

Fylkesmannen i Vestfold er tilfreds med dagens ordning og går imot forslaget. De ser kommunens silingsfunksjon i forhold til hvilke saker som skal sendes over som en viktig kvalitetssikring av saksdokumentene og en rasjonell ordning i det hele. Selv om fylkesmannen går imot forslaget, bemerkes det at det likevel vil kunne aksepteres en ordning der kommunene i helt spesielle saker vil kunne pålegge tiltakshaver å forelegge søknaden for fagmyndigheten.

4.3.4 Departementets vurderinger

Departementet har på bakgrunn av de innkomne uttalelsene kommet til at forslagene i høringsnotatet kap. 4 ikke skal fremmes i proposisjonen. Dette gjelder både forslaget om at tiltakshaver eller ansvarlig søker skal innhente uttalelse fra sektormyndighetene etter § 95, og forslaget om at kommunen kan pålegge tiltakshaver eller ansvarlig søker å innhente uttalelse i dispensasjonssaker etter § 7. Forslagene var begrunnet med at kommunen skulle motta en

mer fullstendig søknad enn tilfellet er i dag, ved at den ville inneholde uttalelse eller tillatelse fra sektormyndighetene når den ble sendt inn til kommunen. Dette skulle være tidsbesparende i forhold til saksbehandlingstiden.

Departementet har lagt vesentlig vekt på uttalelsene fra de høringsinstanser som har innvendinger mot forslagene. En ser at forslaget om at ansvarlig søker skal innhente uttalelse m.v. fra andre myndigheter, kan føre til at saksbehandlingstiden totalt sett for tiltakshaver vil kunne bli lenger. Med den foreslåtte ordningen, vil kommunen ikke kunne behandle byggesøknaden parallelt med sektormyndighetene. Dette gjøres i stor grad etter dagens ordning. Forslaget vil også innebære merarbeid for kommunene i form av informasjon og veiledning, bl.a. om hvilke sektormyndigheter som skal inn i bildet, hva slags dokumentasjon som kreves og avklaring om planstatus. Dersom kommunen velger å returnere søknaden fordi det mangler en uttalelse fra sektormyndighetene, vil dette også kunne bli mer byråkratisk og forlenge den totale saksbehandlingstiden for tiltakshaver.

Det går frem av høringsuttalelsene at noen kommuner allerede praktiserer den foreslåtte ordningen, noe dagens lovtekst ikke er til hinder for. Flere av høringsinstansene tar til orde for at ordningen bør være frivillig. Departementet foreslår derfor at dagens frivillige ordning opprettholdes. Dette krever ingen endring av lovens ordlyd. Departementet vil imidlertid foreta noen presiseringer i forskrift om tiltakshaveres og ansvarlig søkeres *rett* til å forelegge saken for sektormyndighet, slik at det ikke skal være tvil om at sektormyndighetene ikke kan nekte å ta imot saken fra disse. Med en slik valgfrihet kan kommunen og den enkelte ansvarlige søker, i de saker der det ligger til rette for det, avklare f.eks. under en forhåndkonferanse, hvem som skal foreta foreleggelse for sektormyndighetene. Dette vil etter departementets vurdering bli en mer fleksibel løsning enn den opprinnelig foreslåtte ordning. Ansvarlig søker vil selv kunne velge å innhente uttalelse mv. fra sektormyndighetene før søknaden sendes kommunen, dersom det vil være tidsbesparende eller ønskelig av andre grunner.

Departementet har også kommet til at forslaget om at kommunen skal kunne pålegge tiltakshaver eller ansvarlig søker å innhente uttalelse fra sektormyndighet etter § 7 tredje ledd siste punktum, ikke skal fremmes i proposisjonen. En har også her lagt vesentlig vekt på de motforestillinger som er fremkommet, særlig fra fylkesmennene. Kommunene foretar en vurdering av hvilke saker som berører sektormyndighetene, og ikke alle private aktører har samme forutsetninger for å foreta en tilsvarende vurdering. Dette vil kunne føre til at færre saker blir forelagt sektormyndighetene. Særlig i strandsonen, som er definert som et område av nasjonal verdi, er det viktig at kommunene har ansvaret for å innhente nødvendige uttalelser i dispensasjonssaker. Mange kommuner oversender kun saker der de selv vil gå inn for dispensasjon, mens følgen av forslaget ville kunne blitt at denne «silingen» ikke blir foretatt og at sektormyndigheten får flere saker til uttalelse. Departementet har for øvrig i sin vurdering vektlagt at høringsuttalelsene viser at dagens ordning stort sett fungerer greit, og at der derfor ikke er behov for endring.

5 Forslag om endringer i reglene om enkle tiltak etter § 95 b

5.1 Innledning

Behandlingen av mange byggesaker tar i dag lenger tid og krever en mer omfattende dokumentasjon og behandling enn det størrelsen og kompleksiteten på tiltaket tilsier. Departementet har vurdert om reglene om melding burde endres for å rette på dette i større grad enn det som foreslås i kap. 6.2 men har kommet til at en bedre løsning er å endre reglene i § 95 b om enkle tiltak, slik at flere saker *skal* behandles etter bestemmelsen og at saksbehandlingen kan gå noe hurtigere enn i dag. En større utvidelse av hvilke typer tiltak som skal omfattes av meldingsreglene, ville medføre et ytterligere komplisert regelverk, bl.a. fordi man da måtte innføre nye krav til visse kategorier tiltak innenfor meldingsordningen.

Et element i forslagene til nye saksbehandlingsregler som ble fremmet for Stortinget som en del av byggesaksreformen, var at meldingssystemet skulle oppheves. Det ble i stedet lagt opp til at behandlingen av saker skulle variere etter sakens type og kompleksitet. I Ot.prp. nr. 39 (1993-94) ble dette formulert slik:

> «Målsettingen for saksbehandlingen bør være rasjonell og rask behandling innenfor de rammer som følger av at resultatet skal være «riktig» både reelt og formelt. Dette forutsetter at hver sak får en behandling som er tilpasset sakens egenart og vanskelighetsgrad.
>
> Et hjelpemiddel for å oppnå dette kan være typebestemt saksbehandling, dvs. at saker sorteres etter grad av planavklaring, teknisk vanskelighetsgrad osv., og at ressurs- og tidsbruken i behandlingen legges opp i henhold til en slik gruppering. Det kan bl.a. innebære at enkle saker kan gis en egen behandling, f.eks. i form av prioritet foran mer kompliserte saker.»

Alle søknadspliktige tiltak skulle etter forslaget dokumenteres og behandles ut fra behovet i den enkelte sak. Resultatet av stortingsbehandlingen ble at typebestemt saksbehandling ble særskilt lovfestet ved vedtakelsen av § 95 b om enkle tiltak, som et supplement til meldingssystemet.

5.2 Gjeldende rett

Enkle tiltak etter § 95 b er tiltak som er i samsvar med bygningslovgivningen, hvor det benyttes ansvarlige foretak, tiltaket er avklart teknisk og med hensyn til arealbruk, og der andre myndigheter ikke skal kobles inn eller har gitt samtykke. Det kreves videre at naboer og gjenboere eksplisitt har samtykket til tiltaket. Det forutsettes at søknaden og dokumentasjonen ellers er tilstrekkelig og oversiktlig, og saken behandles i ett trinn. Med dokumentasjon menes dokumenter som viser at krav i plan- og bygningslovgivningen er oppfylt. Kravene følger av forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) §§ 14 og 15. Uttrykket dokumentasjon dekker en rekke typer opplysninger, som

utfylt blankett for søknad om ansvarsrett, ansvarsoppgave, kontrollplan, situasjonsplan og tegninger. Det varierer hvor omfattende dokumentasjon som er nødvendig, bl.a. ut fra tiltakets kompleksitet.

Enkle tiltak skal behandles innen fire uker. Fristen løper fra kommunen har mottatt søknad som tilfredsstiller de nevnte kravene. Kommunen avgjør om et tiltak er enkelt, og denne beslutningen kan ikke påklages. Dersom kommunen ikke fatter vedtak innen fristen, anses tillatelse for gitt. Slik tillatelse regnes som enkeltvedtak som kan påklages. Fristen på fire uker er en maksimalfrist. I praksis vil det si at saken kan og bør avgjøres raskere, om mulig på få dager dersom saken er godt nok forberedt av søker.

5.3 Endringsbehov

Utviklingen har vist at det ble mindre fokus på enkle tiltak enn det departementet i Ot.prp. nr. 39 (1993-94) la opp til. En grunn kan være at meldingssystemet, som var foreslått opphevet, ble opprettholdt av Stortinget. § 95 b fikk av denne grunn et mindre virkeområde enn forutsatt, noe som kan ha påvirket kommunenes prioritering av saker og redusert omfanget av slike saker.

Det er flere andre sannsynlige årsaker til at § 95 b har blitt brukt i mindre grad enn forutsatt ved vedtakelsen. En viktig grunn er at kommunene i stor grad har valgt å kreve alminnelig søknadsbehandling uten tidsfrister (dvs. behandling etter § 94). Dette har dels sammenheng med at dokumentasjonen de har mottatt ikke har vært god nok. En annen grunn kan være at raskere behandling kan være mer ressurskrevende på kort sikt, og at viljen til å behandle saker etter § 95 b derfor har vært liten. Kommunene har også blitt kritisert fra bransjehold for, på uriktig grunnlag, å overføre søknaden til ordinær saksbehandling (etter § 94) for å unngå fristoverskridelse av 4-ukersfristen. En grunn til dette kan være usikkerhet mht. hva § 95 b er ment å omfatte, samt at det ikke har vært klart definert hvilken dokumentasjon som kan og bør kreves.

Fristen for behandling av enkle tiltak må ses i sammenheng med fristen som gjelder for de typer av tiltak som ikke er søknadspliktige, men hvor det er tilstrekkelig med innsending av melding til bygningsmyndighetene. Meldingsordningen er utviklet med tanke på enklere behandling av noen saker som anses som mindre kompliserte. I disse sakene er det en saksbehandlingsfrist på tre uker. I meldingssaker er det tiltakshaver selv som forestår meldingen og arbeidet, og kommunen har ingen garanti for at alt er i orden. Teoretisk skulle derfor meldingssaker kreve mer saksbehandling enn enkle tiltak. Ut fra behovet for enklere og raskere saksbehandling bør det neppe være aktuelt med forlengelse av fristen for meldingssaker. Her er meningen nettopp at det skal være kort frist. Det er imidlertid liten sammenheng mellom de to fristene.

Etter gjeldende lov kreves det at naboene har gitt eksplisitt samtykke til tiltaket for at det skal kunne behandles som et enkelt tiltak. Bakgrunnen for denne regelen var at eventuelle naboprotester som kommer inn etter at saken er mottatt av kommunen, kunne komplisere saken når fristen har begynt å løpe. Vilkåret har voldt en del problemer, bl.a. fordi det har vært vanskelig å vise om tiltaket er endret mellom foreleggelsen for naboer og innsendelsen av

søknaden. Det har videre forekommet at naboer har benyttet kravet om samtykke til å tvinge gjennom andre løsninger, selv om den omsøkte løsningen ikke strider mot plan- og bygningslovgivningen.

5.4 Departementets høringsforslag

Formålet med innføringen av § 95 b var å legge føringer på kommunal saksbehandling, slik at avklarte og godt dokumenterte tiltak kunne bli raskt behandlet. Det var etter departementets mening grunn til å videreføre og forsterke denne bestemmelsen. I og med at godkjente ansvarlige foretak forestår prosjekteringen og utarbeider søknadsmaterialet, bør det legges opp til en større grad av automatikk ved behandling av slike saker. En viktig forutsetning for at en slik bestemmelse skal fungere effektivt, er at det er klare rammer for når den gjelder. Dette kan gjøres ved en mer presis angivelse av hvilke tiltak som omfattes av § 95 b, ev. også ved en klargjøring av i hvilke tilfeller tiltak *ikke* kan regnes som enkle. Også klarere dokumentasjonskrav vil gjøre prosessen enklere for både kommunene og tiltakshaversiden.

Når det gjelder krav om nabosamtykke, er dette en regel som har vanskeliggjort bruken av bestemmelsen om enkle tiltak. Departementet foreslo derfor at regelen om nabosamtykke skulle erstattes med et krav om at det ikke skal foreligge protester fra naboer.

Departementet mente samtidig at kompleksiteten i sakene ikke bør tilsi lengre saksbehandlingstid for enkle tiltak enn for meldingssaker. Ved å foreslå en lik frist for disse sakene ville en synliggjøre at enkle tiltak ikke skal ha lengre saksbehandlingstid enn meldinger. Departementet foreslo derfor at saksbehandlingsfristen i § 95 b endres til tre uker, dvs. likt med meldingssaker. Det ble ikke foreslått endringer i de rettsvirkninger som inntrer ved overskridelse av fristen. Det skulle fremdeles være slik at tillatelse regnes for gitt ved kommunens overskridelse av behandlingsfristen. Endringene som skissert ovenfor, skulle gjøre det enklere for kommunen å vurdere om vilkårene i bestemmelsen er oppfylt og å behandle saker om enkle tiltak. Fristen skulle begynne å løpe når fristen for naboer og gjenboere til å kommer med merknader var utløpt, og eventuelt avbrytes ved krav om ytterligere dokumentasjon.

5.5 Høringsuttalelsene

Det er gitt overveiende positive tilbakemeldinger i høringsrunden på departementets forslag om å gi klarere rammer for hvilke typer tiltak som skal omfattes av § 95 b. Det er kommet en del sprikende uttalelser til elementer i forslaget, særlig til forslaget om tre ukers behandlingsfrist. Det er også kommet en del merknader til forslaget om at kommunens avgjørelse av sakstype skal kunne påklages, og til forslaget om å erstatte kravet om positivt nabosamtykke med krav om at nabo ikke har protestert.

En del av kommunene stiller seg negative til en kortere frist for behandling av enkle tiltak. *Ski*og *Ålesund kommuner* viser til at det er mer arbeid med enkle tiltak enn med meldinger. *Byggesaksforumet på Søre Sunnmøre* mener at enkle tiltak i de aller fleste tilfeller har større konsekvenser enn meldingssaker, og at det kan få ganske store konsekvenser for tiltakshaver og naboer dersom tiltak feilaktig blir godkjent fordi kommunen oversitter fristen. *Skeds-*

*mo*og *Nittedal kommuner* mener det ofte er slik at meldingssaker og enkle tiltak på grunn av fristene blir prioritert foran andre og mer kompliserte saker. Dersom det blir innført frister for alle byggesaker, må alt prioriteres, og det vil ikke lenger finnes sikkerhetsventiler eller salderingsposter. *Bodø kommune* viser til at en kortere frist medvirker til at kommunen skal bruke ressurser på å behandle saker som ikke har stor samfunnsmessig betydning først, og at store, kompliserte saker får en lengre saksbehandlingstid. *Stavanger kommune* påpeker det uheldige i at det er to forskjellige tidsfrister for meldinger og enkle tiltak, men mener ut fra erfaring at fristen for begge bør settes til fire uker og ikke tre. Kommunen viser til at det for tiltakshaver ikke betyr noe om det er tre eller fire uker, bare han vet at saken blir behandlet innenfor fristen. *Norsk Kommunalteknisk forening, samt Bærum*og *Sarpsborg kommuner* foreslår å øke fristen for meldingssaker til fire uker. *Bærum kommune*viser til at meldinger ofte er dårlig dokumentert, og at de kan inneholde dispensasjonsforhold som tiltakshaver ikke har forutsetning for å se. De fremhever at det er uheldig om feilaktige meldinger slipper igjennom på grunn av tidsnød. Innvendingen mot å innføre en kortere frist er i en del tilfeller begrunnet med kapasitetshensyn i kommunen, og særlig at enkelte deler av året vil være utsatt pga. bemanningssituasjonen.

Byggenæringens Landsforening (BNL), Huseiernes Landsforbund, Norske Arkitekters landsforening (NAL), Norges praktiserende arkitekter (NPA), Tekniske Entreprenørers landsforening (TELFO), Norges Skogeierforbund, Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) og Statens bygningstekniske etat (BE) er positive til en kortere saksbehandlingsfrist for enkle tiltak. *Fylkesmannen i Rogaland* har ikke vesentlige innvendinger mot at fristen forkortes. *Nærings- og handelsdepartementet (NHD)* foreslår at fristen reduseres til to uker. *Finansnæringens Hovedorganisasjon (FNH)* fremhever forslaget om at flere byggesaker er tenkt behandlet som enkle tiltak, men sier det klart bør fremgå av loven, og ikke forskrift, hvilke tiltak som omfattes.

En del av høringsinstansene, særlig kommuner og fylkesmannsembeter, har hatt innvendinger mot forslaget om å åpne for at kommunens avgjørelse av sakstype kan påklages. Det er bl.a. vist til det merarbeid et slikt forslag vil innebære, og til at avgjørelsen fremdeles vil være prosessledende og dermed ikke medføre klagerett. *Tyrén AS* mener at et vedtak om å nekte saken behandling som enkelt tiltak, alltid bør kunne påklages. Dette vil gi sikkerhet for at kommunene ikke misbruker hjemmelen.

Til forslaget om å erstatte nabosamtykke med et vilkår om at nabo ikke skal ha protestert, foreslår *fylkesmannen i Oslo og Akershus* at naboprotester ikke automatisk skal være til hinder for bruk av § 95 b. Det vises til at enkle tiltak skal være avklart etter lovens krav, og at det som oftest ikke er grunnlag for å ta naboprotester til følge. *Statens bygningstekniske etat (BE)* mener det er vanskelig å se noen sammenheng mellom det forhold at en nabo har protestert, og at saken dermed må gjennomgå en mer omstendelig behandling, og de tilfeller hvor naboene ikke protesterer. Det vises til at det ikke er naboenes syn på saken som bør være kriteriet for hvordan en søknad skal behandles, men om saken er avhengig av kompliserte vurderinger fra kommunens side.

*Statens bygningstekniske etat (BE)*har en del merknader til hvilke tiltak som bør omfattes av bestemmelsen. Det vises til at bruk av eksemplet enebo-

lig i høringsforslaget innebærer en sterk innsnevring i forhold til flertallets merknad i Innst. O. nr. 37 (1994-95): «Flertallet vil presisere at «enkle tiltak» kan være både eneboliger, rekkehus, lager- eller fabrikkbygg, driftsbygninger i landbruket, siloer og andre konstruksjoner og anlegg.» Det vises til at en rekke kommuner har definert enkle tiltak til kun å gjelde mindre bygninger, slik at bestemmelsen ikke har fått den betydning som var meningen, og at uklare bestemmelser om krav til dokumentasjon har gjort det vanskelig både for bygningsmyndighetene og bransjen å konkretisere hva som er et enkelt tiltak. Det vises også til at selv om et tiltak er teknisk komplisert, så er ikke det avgjørende for om et tiltak er enkelt. Dersom et tiltak er komplisert, vil dette ha som konsekvens at det må settes høyere krav til de ansvarlige foretakenes kompetanse. Det vil imidlertid ikke medføre at saken blir mer komplisert for kommunen å behandle, og at den trenger mer tid til å foreta vurderinger av foretakene. Det anbefales at det klargjøres nærmere i forslaget hva som er et enkelt tiltak.

Tyrén AS mener det bør slås fast at sakstypen «enkle tiltak» betyr at saken er enkel å behandle, ikke at den er enkel i seg selv. Det bør derfor ikke fastsettes noen øvre begrensing for tiltakets omfang. Derimot er det viktig å fastsette en nedre begrensning for tiltakets omfang, for at kommuner ikke skal kunne definere bort sakstypen.

5.6 Departementets vurderinger

På bakgrunn av de innkomne høringsuttalelser er departementet kommet til at det er grunnlag for å opprettholde forslagene til endringer i § 95 b, med unntak av forslaget om å innføre klagerett på kommunens avgjørelse om sakstype.

Når det gjelder nedkorting av behandlingsfristen fra fire til tre uker, mener departementet det ikke kan legges avgjørende vekt på innvendinger som knytter seg til ressurssituasjonen i den enkelte kommune. Innføringen av enkle tiltak medførte i sin tid en omstilling i kommunene for å kunne behandle sakene innen fristen, og departementet ser at det for enkelte kommuner vil være en utfordring å korte ned tiden til tre uker. Departementet mener den økende grad av standardisering av dokumentasjonskravene vil gjøre det enklere for kommunen å sjekke ut om den enkelte søknad er mangelfull. Norges byggstandardiseringsråd (NBR) utarbeider bl.a. nå en omforent spesifikasjon for situasjonsplaner og tegninger. Ventelig vil det også komme spesifikasjoner for søknadsdokumentasjon. Dette arbeidet skal etter planen være ferdig i 2002. For øvrig vil den nærmere regulering i forskrift av når bestemmelsen om enkle tiltak skal benyttes, bidra til en mer effektiv behandling av disse sakene. Generelt er forslaget om lik frist for enkle tiltak og meldingssaker ment å sette fokus på de enkle tiltakene, for å synliggjøre vektleggingen av at ansvarlige foretak sørger for at forskriftskravene er oppfylt i den enkelte sak og at dokumentasjonen er tilfredsstillende.

Departementet mener det er grunn til å opprettholde dagens ordning med at kommunens avgjørelse av sakstype ikke kan påklages. Dette spørsmålet må først og fremst løses ut fra tolkningen av om kommunens avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Slik systemet fungerer i dag, er departe-

mentet av den oppfatning at kommunen kun fatter en prosessledende beslutning som ikke gir grunnlag for en klagerett.

Vilkåret om at nabosamtykke skal foreligge, har voldt en del problemer, bl.a. fordi det har vært vanskelig å vise om tiltaket er endret mellom foreleggelsen for naboer og innsendelsen av søknaden. Det har videre forekommet at naboer har benyttet kravet om samtykke til å tvinge gjennom andre løsninger, selv om den omsøkte løsningen ikke strider mot plan- og bygningslovgivningen. Departementet mener forslaget fra noen høringsinstanser om at innkomne protester fra naboer ikke skal medføre at tiltaket overføres til ordinær søknadsbehandling etter § 94, vil virke kompliserende. Kommunen må da ta stilling til innholdet av naboprotesten innenfor fristen, og kanskje måtte foreta nødvendige avklaringer. Departementet mener dette bryter med prinsippet for bestemmelsen om at alle forhold skal være avklart ved innsendelsen og før fristen begynner å løpe.

5.7 Nærmere om departementets forslag

5.7.1 Avgrensing av typer tiltak som omfattes av bestemmelsen

Formålet med innføringen av § 95 b var å legge føringer på kommunal saksbehandling, slik at avklarte og godt dokumenterte tiltak kunne bli raskt behandlet. Det er etter departementets mening grunn til å videreføre og forsterke denne bestemmelsen. Ettersom godkjente ansvarlige foretak forestår prosjekteringen og utarbeider søknadsmaterialet, bør det legges opp til en større grad av automatikk ved behandling av slike saker. Kommunen skal som hovedregel ikke behøve å gå inn i vanskelige vurderinger for å fastslå om vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

Det er en forutsetning for en slik bestemmelse at den legger opp til klare rammer for når den gjelder. Dette kan gjøres ved en mer presis angivelse av hvilke tiltak som omfattes av § 95 b, slik at kommunens bruk av skjønn i denne vurderingen blir redusert. Tiltakstyper bør bestemmes ut fra mer objektive kriterier enn i dag. Videre vil klarere dokumentasjonskrav gjøre prosessen enklere for både kommunene og tiltakshavere.

Det vil være vanskelig og uhensiktsmessig å angi typer av tiltak som skal falle inn under bestemmelsen om enkle tiltak. Hvorvidt en sak er enkel, har ikke nødvendigvis sammenheng med type eller størrelse. Etter departementets syn bør en nærmere avgrensing av hvilke tiltak som omfattes av § 95 b skje i forskrift. Dette gir en fleksibel løsning med mulighet for raske justeringer. Det er meningen at de tiltak som i dag anses som enkle tiltak, fremdeles skal behandles etter bestemmelsen. Det er imidlertid ønskelig med en presisering som i større grad binder opp muligheten for valg av hvilken bestemmelse det enkelte tiltak skal behandles etter, noe som bl.a. gir større forutsigbarhet for tiltakshaver samt letter kommunens arbeid. De viktigste utgangspunktene for grensedragningen vil være at tiltaket er avklart i forhold til plassering og tekniske krav, og at det f.eks. ikke er spesielle grunnforhold, det fremstår med spesiell eller stedsatypisk bygningsutforming, omgivelsene er preget av vernet eller særpreget bebyggelse eller uklart plangrunnlag. Det er videre en forutsetningat løsningene er dokumentert, jf. nedenfor kap. 5.7.2. Avgrensingen vil imidlertid i noen grad også kunne ta utgangspunkt i f.eks.

type bygg og tiltaksklasse. Større bygg, eller søknad om byggetillatelse for flere bygg, vil ofte kreve mer omfattende vurderinger fra kommunens side, avhengig av hvilken bruk bygget er tiltenkt. Departementet antar at slike avgrensinger i liten grad vil medføre problemer i praksis. Det er vanlig å organisere slike byggeprosjekter med trinnvis søknadsbehandlingen, og de omfattes da ikke av § 95 b.

Etter gjeldende regler kan kommunens beslutning om sakstype ikke påklages. Dette følger direkte av § 95 b. Departementet antar at beslutningen uansett kun er prosessledende og dermed ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven.

5.7.2 Dokumentasjonskrav

Utgangspunktet for at søknad skal kunne kreves behandlet som et enkelt tiltak, er at kommunen mottar tilstrekkelig og god dokumentasjon. Det stilles for øvrig de samme kravene til hvilken dokumentasjon som skal følge søknader om enkle tiltak som for andre søknadspliktige tiltak. Siden kommunen raskt skal kunne ta stilling til om tiltaket oppfyller alle relevante krav, må dokumentasjonen være oversiktlig og presis. Dokumentasjonen skal vise ansvarsdelingen, kvalifikasjonene til foretakene, kontrollen i tiltaket, oppfyllelsen av tekniske krav, oppfyllelsen av krav til plassering og størrelse mv.

Det er viktig å skille mellom dokumentasjon som utarbeides for foretakets egen gjennomføring av tiltaket, og dokumentasjon som skal sendes kommunen for dennes behandling av søknad om byggetillatelse.

Det vil etter departementets mening være hensiktsmessig å gi nærmere rammer i forskrift og veiledning, ev. med henvisning til standarder eller spesifikasjoner, for hvilken dokumentasjon som skal følge søknader, herunder søknader om enkle tiltak. Slike retningslinjer kan blant annet baseres på det arbeidet som pågår med utarbeidelse av samordnede beskrivelser av tegnings- og kartmateriale mv. i regi av Norges byggstandardiseringsråd (NBR).

Det vil ikke være mulig å trekke absolutte grenser for når dokumentasjonen til en søknad er god nok. Blant annet kan det tenkes konflikter der kommunen krever dokumentert tekniske forhold som foretaket mener ligger under deres ansvar som ansvarlig foretak, og således er tilstrekkelig ivaretatt i kontrollplanen. Retningslinjer i forskrift og veiledning samt at kommuner og foretak etter hvert har blitt, og stadig blir mer, kjent med rollefordelingen, tilsier at det bør være mulig å komme fram til et allment akseptert nivå for dokumentasjon.

Manglende dokumentasjon bør ikke etter departementets mening automatisk medføre at tiltaket faller utenfor § 95 b. Uklarheter eller uoverensstemmelser mellom utbygger og kommune mht. nødvendig dokumentasjonsmengde kan lett medføre avvikende oppfatninger som ikke gjenspeiler vurderingen av om tiltaket bør behandles etter § 95 b. Krav fra kommunen om ytterligere dokumentasjon, bør derfor som hovedsak føre til at saksbehandlingsfristen for kommunen forskyves i påvente av oversendelse fra ansvarlig søker. Her vil det imidlertid gå en grense. Hvis kommunen finner at dokumentasjonen lider av slike svakheter at saken ikke kan behandles som et enkelt tiltak, kan den beslutte at saken behandles som et vanlig søknadspliktig tiltak.

Det vises for øvrig til kap. 11 om dokumentasjon.

5.7.3 Nabovarsel - forholdet til gjenboere

Etter departementets syn er det ikke gode grunner til å opprettholde kravet om særskilt samtykke fra naboer. Et slikt krav har som nevnt vanskeliggjort bruken av bestemmelsen om enkle tiltak. Det som kjennetegner tiltak som skal behandles etter § 95 b, er at kravene i plan- og bygningslovgivningen er ivaretatt og at dokumentasjonen er tilstrekkelig og oversiktlig. Samtidig forutsetter behandling av en sak som enkelt tiltak at kommunen ikke skal være nødt til å foreta vanskelige vurderinger. Det foreslås derfor at regelen om nabosamtykke erstattes med et krav om at det ikke skal foreligge protester fra naboer.

Bestemmelsen omfatter ikke i dag gjenboere, noe som skyldes en inkurie da lovforslaget om enkle tiltak ble fremmet for Stortinget i Ot.prp. nr. 39 (1993-94). Det foreslås derfor at gjenboere likestilles med naboer, slik det er gjort andre steder i loven, jf. §§ 7 tredje ledd, 81 annet ledd, 86 a første ledd bokstav a og 94 nr. 3 og nr. 4.

5.7.4 Forholdet til behandlingsfristen i saker om meldepliktig arbeid

Departementet mener det gir et skjevt bilde av kompleksiteten i de forskjellige sakstyper når det er lengre saksbehandlingsfrist for enkle tiltak enn for meldingssaker. Endringer i bestemmelsen om enkle tiltak, som skissert ovenfor, vil gjøre det lettere for kommunen å vurdere om vilkårene i bestemmelsen er oppfylt og å behandle saker som enkle tiltak.

Ved å foreslå en lik frist for enkle tiltak og meldingssaker vil en synliggjøre at enkle tiltak ikke skal ha lengre saksbehandlingstid enn meldinger. Departementet foreslår at saksbehandlingsfristen i § 95 b endres til tre uker.

Lik frist for de to sakstypene vil samtidig rette fokus mot forberedelsen av sakene. For enkle tiltak skal søknaden inneholde all nødvendig dokumentasjon for å behandle tiltaket i en fase, dvs. at det gis igangsettingstillatelse direkte. Det er også dokumentasjonskrav for meldingssakene, men i praksis er det ofte mangler ved den innsendte dokumentasjonen. Det gir et feil signal å ha lengre saksbehandlingsfrist i saker hvor ansvarlige foretak benyttes og dokumentasjonen er fullstendig (enkle tiltak) enn i saker hvor tiltakshaver er alene om meldingen og selve byggearbeidet.

Fristen for kommunen til å behandle saken bør ikke begynne å løpe før fristen for naboer og gjenboere til å komme med merknader er gått ut, og avbrytes eventuelt ved krav om ytterligere dokumentasjon. Det foreslås ingen endring i de rettsvirkninger som inntrer ved oversittelse av fristen. Det vil fremdeles være slik at tillatelse regnes for gitt ved kommunens oversittelse av behandlingsfristen.

5.8 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

For tiltakshaversiden antas forslaget å medføre administrative og økonomiske besparelser. Dette vil følge av kortere saksbehandlingstid, bedre forutsigbarhet og klarere krav til søknaden og dokumentasjonen.

Forslaget innebærer en innstramming av den någjeldende bestemmelsen om å prioritere bestemte saker, og vil således påvirke kommunens arbeid. Omprioriteringer og administrative endringer vil kunne medføre midlertidig

økte kostnader for kommunene. Det antas imidlertid ikke at forslaget vil medføre behov for økt bemanning, eller påvirke kommunenes gebyrinntekter. På sikt forventes en viss gevinst av reformen, ved at klarere rammer for typebestemt saksbehandling og dokumentasjonskrav vil gjøre byggesaksbehandlingen enklere også for kommunene.

6 Endringer i meldingsordningen

6.1 Forslag om utvidelse av meldingsordningen etter § 85

6.1.1 Innledning

I plan- og bygningsloven § 85 er det gitt bestemmelser om midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Slike innretninger *«må ikke plasseres for et lengre tidsrom enn 3 måneder uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke»*. Det er gjort unntak fra bestemmelsen bl.a. for *«plassering av campingvogn på eiendom bebygd med helårsbolig i form av småhus»* og *«bærbart telt»*. Det har oppstått avgrensningsproblemer i forhold til å avgjøre hvilke innretninger som omfattes av bestemmelsen. Det har særlig vært fokus på om kommunen må godkjenne vinteropplag av fritidsbåt på bolig- eller fritidseiendom. Kommunenes praksis har vært ulik i dette spørsmålet. For å klargjøre hva som er en hensiktmessig forståelse av dagens bestemmelser, mener departementet det er behov for presisering av bestemmelsen.

6.1.2 Historikk

I Ot.prp. nr. 57 (1985-86) side 61 fremgår at *«Hensikten med reglene i bygningslovens § 85 er primært å få midlertidige og transportable konstruksjoner og anlegg m.v. så vidt mulig under effektiv kontroll av bygningsrådet»*. Regler om slike tiltak fantes også i bygningsloven av 1965 (§ 85). I innstillingen til revisjon av bygningsloven på side 166-167 (1960) står det følgende om transportable konstruksjoner og anlegg: *«Utkastet sikter her til vogner, tilhengere («trailere»), telt, husbåter m.v. som er beregnet på å flyttes fra sted til sted, men som lett kan gjøres stasjonære og brukes mer eller mindre som vanlige hus... Regelen vil også gjelde flyttbare garasjer og lignende.»* I 1995 ble *bygninger* lagt til bestemmelsen for å fjerne eventuell tvil om at den skulle omfatte også slike tiltak.

Hensettelse av campingvogner og andre transportable fritidshusvære ble etter hvert et problem i forhold til slitasje på natur og hindring av allmenn ferdsel i attraktive friluftsområder. På denne bakgrunn utarbeidet enkelte kommuner vedtekter med strengere vilkår for plassering av campingvogner enn det som fulgte av loven. Det var noe tvil om § 85 ga hjemmel for å innføre slike vedtekter, og departementet mente det var behov for å gi en klar hjemmel i bestemmelsen. Forslag om en slik vedtektshjemmel ble derfor fremmet i Ot.prp. nr. 57 (1985-86). I høringen ble det kommentert at forslaget ville gi kommunene en vid adgang til å forby vinteropplag av campingvogn på innbyggernes egen eiendom. Det ble derfor tatt inn i bestemmelsen at vedtekthjemmelen ikke skulle gjelde for plassering av campingvogn på boligeiendom som er bebygd med helårsbolig i form av småhus. Samtidig kom det generelle kriterier for hvilke hensyn som skulle iakttas ved plassering av midlertidige konstruksjoner og anlegg, jf. nåværende første ledd i § 85. Disse hensyn gjelder også for bl.a. plassering av campingvogn på boligeiendom.

6.1.3 Gjeldende rett

For midlertidige og transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg gjelder krav om at slike innretninger ikke må hindre allmenn ferdsel eller på annen måte føre til vesentlige ulemper for omgivelsene. Plassering av *midlertidige* bygninger, konstruksjoner eller anlegg skal alltid meldes til kommunen på forhånd. Et tilsvarende krav om forhåndsmelding gjelder ikke for *transportable* innretninger som nevnt. Ved plassering av midlertidige og transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg for et lengre tidsrom enn tre måneder kreves imidlertid at kommunen har gitt forhåndssamtykke. Kravet om at samtykke må være innhentet «på forhånd», må forstås slik at samtykket godt kan innhentes etter at innretningen er plassert, men før 3-månedersperioden er utløpt.

Fritidsbåter under en viss størrelse er i og for seg transportable, men de er antakelig ikke konstruksjoner *«som er beregnet på å flyttes fra sted til sted, men som lett kan gjøres stasjonære og brukes mer eller mindre som vanlige hus»,* jf. innstillingen til revisjon av bygningsloven (1960). De er dessuten neppe konstruksjoner som lett kan *«få en mer permanent bruk»,* jf. Ot.prp. nr. 57 (1985-86) side 61. De transportable konstruksjoner eller anlegg som er oppregnet i forarbeidene, er slike som typisk kan nyttes til beboelse, for eksempel for gjester, og til lek. Det avgjørende i forhold til spørsmålet om en innretning faller inn under § 85 må likevel være om den enkelte innretning kan sies å være transportabel. Dette må bero på en konkret vurdering. Fritidsbåter vil normalt måtte anses som transportable og vil følge reglene som gjelder om forhåndssamtykke fra kommunen ved plassering over lenger tidsrom enn tre måneder. Det må imidlertid trekkes en grense mht. størrelsen på fritidsbåten. Blir den så stor at båten må fraktes f.eks. på en semitrailer, vil det ikke lenger være naturlig å tale om en «transportabel» konstruksjon i lovens forstand. I slike tilfeller vil hovedregelen om forhåndsmelding til kommunen gjelde, fordi farkosten kommer innen under begrepet «midlertidig» konstruksjon.

6.1.4 Departementets høringsforslag

I høringsnotatet mente departementet det var lite rimelig å kreve at det innhentes samtykke fra kommunen for plassering av egen fritidsbåt av vanlig størrelse i vinteropplag (mer enn tre måneder) på boligeiendom. Man foreslo at disse burde unntas på samme måte som plassering av campingvogn på eiendom bebygd med helårsbolig i form av småhus, jf. bestemmelsen i § 85 tredje ledd siste punktum. Departementet kunne også tenke seg at unntaket for egen fritidsbåt skulle gjelde plassering på annen type eiendom enn boligeiendom.

Departementet så det ikke nødvendigvis som en lovteknisk god løsning å ta inn ytterligere unntak i § 85, fordi det ville kunne være andre innretninger som også burde omfattes av et tilsvarende unntak. Det ville i så fall være lite hensiktsmessig å måtte endre en lovbestemmelse hver gang et nytt behov oppstod. Andre typer innretninger som kunne være aktuelle å unnta, kunne f.eks. være midlertidige basseng og annet som er blitt mer og mer vanlig å plassere på bolig- og fritidseiendommer den senere tid, og som også må antas å ligge i en gråsone i forhold til loven. Departementet mente det derfor ville gi et mer oversiktlig og enklere lovverk om de unntak som i dag står i loven ble overført til forskrift, og at man hjemlet dette i et nytt fjerde ledd i § 85.

De nærmere avgrensinger av typer og størrelse på de innretninger som skulle aksepteres plassert uten samtykke når de skulle stå for et lengre tidsrom enn tre måneder, skulle etter forslaget bli fastsatt i forskrift. De forutsetninger for plassering av slike innretninger som fremgår av § 85 første ledd, dvs. at plasseringen ikke skal hindre allmenn ferdsel eller friluftsliv eller på annen måte medføre vesentlige ulemper for omgivelsene, skulle fremdeles gjelde uendret og trengte derfor ikke reguleres nærmere i forskrift.

6.1.5 Høringsuttalelsene

De fleste høringsinstansene som har uttalt seg om forslaget stiller seg positive til endringene. Dette gjelder flere *kommuner og fylkesmannsembeter, samt Statens bygningstekniske etat, Norske Arkitekters landsforening (NAL) og Norges praktiserende arkitekter (NPA)* og *Prosjekt PBL 2000.*

Fylkesmannen i Vestfold er enig i forslaget om unntak for vinteropplag av fritidsbåt, men påpeker viktigheten av at kommunen sikres hjemmel for å fjerne slike opplag dersom de er til åpenbar sjenanse for nabo og miljø. *Skien kommune* og *fylkesmannen i Oppland* ønsker en nærmere presisering av hva som er «vanlig» størrelse på en fritidsbåt, slik at unntaket blir mer presist. *Fylkesmannen i Telemark* gjør oppmerksom på at plassering av fritidsbåt i vinteropplag ofte skaper problemer for kystkommuner. Båter som plasseres på egen tomt i vinterhalvåret har flere steder fratatt naboen utsyn. Håndteringen av slike tilfeller oppfattes av kommunene som et problem. Dersom slike saker kunne behandles som meldingssaker, ville det vært lettere for kommunen å håndtere disse.

Riksantikvaren viser til at anlegg etter dagens lovtekst ikke skal føre «til vesentlig ulempe for omgivelsene». Man ser likevel at slike anlegg (brakker, campingvogner, båtopplag m.v.) ofte skjemmer kulturminner, særlig hvor slike anlegg plasseres i naboskapet til automatisk fredede kulturminner. Derfor bør det i den forestående revideringen av forskriften presiseres at kulturminnehensynet må ivaretas som en viktig del av omgivelsene.

6.1.6 Departementets vurderinger

Ut fra de høringsuttalelser som er kommet inn, finner departementet å ville opprettholde forslaget om at dagens unntak i § 85 tredje ledd siste punktum overføres til forskrift. Det vil bli vurdert hvilke nye typer tiltak som kan være aktuelle for et slikt unntak i tillegg til fritidsbåt på eiendom bebygd med helårsbolig i form av småhus. Man vil også vurdere om en slik regel skal omfatte andre typer eiendommer.

Departementet er enig i at det er viktig at prinsippene i § 85 første ledd videreføres og får anvendelse på de unntak som fastsettes i forskrift. Dette er en klar forutsetning for forslaget. De hensyn til omgivelsene som nevnes av flere høringsinstanser, skulle derfor i tilstrekkelig grad være ivaretatt. Det vil i forbindelse med forskriftsarbeidet bli nærmere vurdert hvilke båtstørrelser som skal aksepteres plassert etter regelen i § 85 fjerde ledd.

(I kap. 14 foreslås en mindre endring i § 85 tredje ledd første punktum.)

6.1.7 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

Når det gjelder vinteropplag av fritidsbåt i egen hage, vil forslaget medføre en mer ensartet praksis i kommunene og klargjøre den rettslige status for plassering av slike innretninger.

§ 85 vil etter endringen lovteknisk fremstå som mer ryddig ved at unntakene fra bestemmelsen samles i forskrift.

Forslaget antas ikke å føre med seg administrative eller økonomiske konsekvenser av betydning.

6.2 Forslag om utvidelse m.v. av meldingsordningen etter § 86 a

6.2.1 Historikk. Bakgrunn for lovforslaget

Bestemmelser om meldeplikt i stedet for søknadsplikt for enkelte typer av tiltak finner man tilbake i bygningsloven av 1924, som i § 140 hadde et meldingssystem for enkelte anlegg og konstruksjoner når disse ikke hørte under annen offentlig eller kommunal myndighet.

Meldingssystemet ble overført til bygningsloven av 1965, jf. §§ 84-85 om konstruksjoner og anlegg. I 1985 ble det innført en ny § 86 a i plan- og bygningsloven om mindre byggearbeid på boligeiendom. Noe av hensikten med endringen var å kunne starte mindre byggearbeid raskere enn tidligere. Bestemmelsen var bl.a. en reaksjon på lang saksbehandlingstid i kommunene. Bestemmelsen er senere endret til å gjelde også for fritidseiendom. Ved innføring av bestemmelsen ble det utvidet mulighet for å differensiere saksbehandlingsomfanget.

I Ot.prp. nr. 39 (1993-94) side 19, 21 og 107 flg. ble det foreslått å fjerne meldingsordningen. Det ble bl.a. vist til at meldingsordningen er utviklet med tanke på enklere behandling av en del saker, men at den hadde *«skapt forvirring og misforståelser som til sist ofte har påført både myndigheter og byggesøkende ekstra arbeid»*. Dette skjedde særlig fordi myndighetene ikke hadde rukket å reagere innen 3-ukersfristen, og fordi en del av de innsendte meldingene ikke tilfredsstilte vilkårene for en slik enklere behandling.

Samtidig med forslaget om å oppheve meldingssystemet ble det foreslått å innføre enkle tiltak i § 95 b som en ny sakstype innenfor de søknadspliktige tiltak. Formålet var å opprettholde muligheten for at mindre kompliserte saker skulle kunne behandles etter et noe enklere system. Det var ønskelig å videreføre bruk av *«typebestemt saksbehandling»,* jf. Ot.prp. nr. 39 (1993-94) side 118:

> «Begrepet "typebestemt saksbehandling" brukes primært med tanke på de sakene der sakstypen forutsetter større eller mindre ressursbruk enn vanlig behandling etter hovedreglene, og som dermed trenger lengre eller kortere behandlingstid. Det er ikke noe nytt at det legges opp til at forskjellige saker søkes behandlet noe forskjellig, avhengig av sakens art. I både tidligere og gjeldende bygningslov har vi en del regler som viser det.»

Ved behandlingen i Stortinget ble det flertall for å beholde meldingssystemet, slik at vi i dag både har meldingssaker og enkle tiltak i tillegg til saker som behandles som ordinære søknader etter § 93. Det er senere foretatt noen mindre endringer av meldingssystemet, men dette er tilpasninger/justeringer

som ikke kan sies å være spesielt omfattende og de representerer ingen systemendringer.

I forbindelse med Stortingets behandling av Dok. 8:59 (2000-2001), jf. Innst. S. 199 (2000-2001), var det bred enighet om at meldingsordningen burde utvides. Det ble bl.a. foreslått at meldingssystemet skulle omfatte:

- fasadeendringer, herunder skilting
- innvendige arbeid
- tiltak som er i samsvar med reguleringsplan
- bruksendring

6.2.2 Gjeldende rett

Meldingssystemet omfatter i dag driftsbygninger i landbruket (§ 81), midlertidige og transportable innretninger (§ 85), mindre byggearbeider på bolig- og fritidseiendom (§ 86 a) og arbeid innenfor en enkelt bedrifts område (§ 86 b). Når det gjelder varige konstruksjoner og anlegg, som før kun var meldepliktige, ble disse gjort søknadspliktige ved innføringen av byggesaksreformen i 1995. Nærmere regler om meldingssaker er også gitt i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK).

Relativt strenge krav må være oppfylt for at tiltak skal kunne føres opp etter melding til kommunen. Naboene skal være varslet, og det er en forutsetning at verken de eller kommunen krever innsendt søknad om tiltaket. Det kreves dokumentasjon i form av beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven, samt overordnede krav til tekniske rammebetingelser. Byggearbeidet må selvsagt utføres i samsvar med bestemmelser i eller i medhold av lov, men lovens kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder ikke, med unntak for reglene om forhåndskonferanse og nabovarsel. En følge av dette er at det bl.a. ikke stilles krav til kvalifikasjoner hos dem som prosjekterer, utfører og kontrollerer tiltaket. Det er da også relativt vanlig at tiltakshaver selv er den som sender inn melding og utfører arbeidet.

6.2.3 Behovet for endringer på sikt. Departementets høringsforslag

Departementet mente i høringsnotatet at det på noe lengre sikt ville være behov for en helhetlig gjennomgang av søknads- og meldingssystemet i plan- og bygningsloven med tanke på å oppnå en mest mulig rasjonell og rask saksbehandling av alle typer tiltak. Det ble opplyst at regjeringen ville oppnevne et lovutvalg som bl.a. skulle foreta en slik gjennomgang (utvalget ble oppnevnt i februar 2002). Inntil en utredning forelå, mente departementet det ville være nødvendig å videreføre og utvide systemet med bruk av typebestemt saksbehandling, for at den enkelte byggesak skulle få en behandling som kunne stå i forhold til tiltakets egenart, vanskelighetsgrad og samfunnsmessige betydning. Man mente det burde være rom for større differensiering mellom store og små tiltak enn i dagens system. (Se for øvrig også omtalen i kap. 5 om forslagene om forenkling av saksbehandlingen for enkle søknadspliktige tiltak etter § 95 b, som bygger på samme prinsipp.)

I denne omgang foreslo derfor departementet at begrensningen i § 86 a til bolig- og fritidseiendom skulle fjernes, for derved å åpne for at flere typer mindre tiltak kunne behandles etter meldingssystemet. Det ble også foreslått at begrepet «tiltak» skulle benyttes i § 86 a til erstatning for «byggearbeid», fordi

det var et mer vidtfavnende begrep. Bestemmelsen ville da f.eks. også kunne omfatte bruksendring, hvilket dagens ordlyd ikke tillater. Den nærmere fastsetting av hvilke typer mindre tiltak ordningen skulle omfatte, ville bli gjort i forskrift. Det var derfor bare behov for en begrenset lovendring i første omgang.

Departementet fremmet også forslag om endring i regelen om varsling av naboer i § 86 a. § 94 nr. 3 annet ledd har bestemmelse om at kommunen kan kreve at andre eiere eller festere enn dem som har krav på nabovarsel etter første ledd, skal varsles. Dette kan være aktuelt der andre enn dem som har krav på varsel etter loven, blir så direkte berørt av det omsøkte tiltak at det er rimelig at de får varsel og mulighet til eventuelt å protestere på tiltaket. Fordi viktige nabointeresser kan bli berørt også ved mindre byggearbeid, og av hensyn til god sammenheng i lovverket, mente departementet det også burde etableres en klar hjemmel for å kreve utvidet varsling for meldingssaker etter § 86 a.

Departementet så også behov for å rette opp to språklige feil i § 86 a første ledd bokstav b. Det ble opplyst at feilene hadde sin bakgrunn i at ordet «bygningsrådet» ved lov av 11. juni 1993 nr. 85 ble endret til «kommunen», uten at det samtidig ble gjort nødvendige grammatikalske endringer i resten av bestemmelsen. Ordet «dette» ble derfor foreslått endret til «denne», og «det» endret til «den».

6.2.4 Høringsuttalelsene

Departementets forslag har for det meste fått positive tilbakemeldinger i høringsrunden.

Miljøverndepartementet slutter seg til at det foretas en nærmere fastsetting av hva som er meldingssaker i forskrift. *Norske arkitekters landsforening (NAL)* og *Norges praktiserende arkitekter (NPA)* mener det er en klar forbedring at en nærmere presisering av hva som kan anses som meldingssaker, skal kunne fastsettes i forskrift. *Huseiernes Landsforbund* støtter forslaget og viser til viktigheten av at det gis konkrete retningslinjer for hva som skal være meldingssaker, slik at lik behandling sikres over hele landet.

Skien kommune ser det som positivt at også mindre tiltak på industrieiendommer kan omfattes av meldingssystemet og viser til at det er riktig at slike utbygginger i langt større grad er godt dokumentert enn for eksempel enkelte private garasjesøknader.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus gir tilslutning til departementets tanker om å gjennomgå søknads- og meldingssystemet og viser til at det er lite heldig at det eksisterer en rekke parallelle systemer for godkjenning.

En del høringsinstanser har ikke spesielle merknader, men støtter departementets forslag. Dette gjelder enkelte fylkesmannsembeter og kommuner, samt *Foreningen Norsk Eiendom (FNE), OBOS og Prosjekt pbl 2000.*

En del høringsinstanser går i mot forslaget eller kommenterer at forslaget kan ha uheldige konsekvenser. Det vises særlig til at utvidelsen av meldingsordningen medfører større sakstilfang på et område uten ansvarlige foretak. Det vises bl.a. til at dette har betydning for kvaliteten på byggverk og at det kan føre til merarbeid for kommunen med å informere uprofesjonelle tiltakshavere.

*Stavanger kommune*mener meldingsordningen ikke burde utvides. I stedet foreslås at de aktuelle sakene behandles som enkle tiltak. *Narvik kommune* viser til at utvidelse til næringsbygg vil kreve at kommunene har et oppegående tilsyn. Kommunen finner forslaget betenkelig og peker på manglende ansvarlige foretak og krav til personsikkerhet i næringsbygg. *Skedsmo*og *Nittedal kommuner* viser til at dagens meldingsordning er et unntak fra det generelle ansvars- og kontrollsystemet og begrunnet i norsk egeninnsatstradisjon. De mener det ikke er noen sterke grunner til å utvide ordningen til også å gjelde det profesjonelle markedet. Det vises til at det kan oppstå flere byggskader og privatrettslige tvister som følge av at useriøse foretak påtar seg slike oppdrag.

*Riksantikvaren*viser til at forslaget vil medføre at flere aktører får ansvar i et større antall saker med større fare for skade eller skjemming av kulturminner. *Ski kommune*og *Norsk kommunalteknisk forening* viser til at forslaget medfører økt antall meldinger, en sakstype som er uten ansvarlig søker og hvor informasjonsbehovet til publikum normalt er større. Ski kommune viser videre til at høringsforslagets konklusjon om at meldinger for næringsbygg vil bli utformet av profesjonelle aktører og dermed ikke gi merarbeid, ikke stemmer når det gjelder mindre næringsbygg som er i privat eie. *Gran kommune* er av samme oppfatning, og viser videre til at det i meldingssaker oftere er dårlige arkitektfaglige løsninger, slik at den foreslåtte utvidelsen av meldingssystemet derfor vil resultere i dårligere kvalitet på byggverkene.

Forslaget om at uttrykket «tiltak» i § 86 a erstattes med «byggearbeid», er blitt kommentert i forhold til at dette åpner for å behandle bruksendring som melding. *Kongsberg kommune* viser til at bruksendringer ofte er avhengig av en like grundig faglig vurdering som et nybygg, og at vurderingen ikke bør overlates til uprofesjonelle tiltakshavere. *Norges Handikapforbund* er svært kritisk til utvidelse av meldingsordningen, og mener særlig at bruksendring i næringsbygg fortsatt må være søknadspliktig. Det vises til at bruksendring utløser krav om tilgjengelighet og brukbarhet, og at dette vil bli lettere å neglisjere.

Det er kommet noen innspill knyttet til praktiseringen av § 86 a, som det kan være nyttig å synliggjøre. *Fylkesmannen i Rogaland* mener det bør presiseres i § 86 a at «passive vedtak» etter bestemmelsen kan påklages, jf. tilsvarende bestemmelse i § 95 b. *Mandal kommune* viser til at en del mindre tiltak på næringsbygg kan betinge samtykke fra andre myndigheter, og at det må gis nærmere regler i forskrift om hvordan innhenting av slikt samtykke skal gjennomføres. *Statens bygningstekniske etat (BE)* støtter forslaget, men mener § 86 a ikke ivaretar ønsket om forutsigbarhet for tiltakshaver. Det vises til at en bør kunne kreve at bygningsmyndighetene innen fristen på tre uker gir tilbakemelding om tiltaket er en meldingssak og om det er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen. *Oslo kommune* mener det bør vurderes om adgangen som naboene har etter første ledd bokstav a til å kreve at planene blir fremlagt for kommunen, bør utgå. Det vises til at naboene ved denne bestemmelsen har en betydelig påvirkningsmulighet, og denne kan i enkelte tilfeller bli utnyttet. *Bodø kommune* mener det bør innføres krav om ansvarlig søker også for denne sakstypen. Dette for å hindre ufullstendige meldinger med dår-

lig tegningsgrunnlag og mangelfullt utfylte skjemaer. Også enkelte andre høringsinstanser har vært inne på en slik mulighet.

Forslag om utvidet varsling av naboer, og forholdet til § 94 nr. 3, er blitt kommentert av enkelte fylkesmannsembeter og kommuner, som alle har gitt sin tilslutning til forslaget.

6.2.5 Departementets vurderinger

Det er i høringsrunden kommet noen motforestillinger til forslaget om å utvide meldingsordningen. Departementet mener at de hensyn som enkelte av høringsinstansene har vært særlig opptatt av, vil kunne bli ivaretatt i forskrift ved den nærmere regelutforming av hvilke tiltak som den utvidede meldingsordningen skal omfatte. Departementet er på denne bakgrunn kommet til at det er grunnlag for å opprettholde forslaget om endringer i § 86 a.

Det er innvendt mot forslaget at mindre tiltak på næringsbygg vil bli utført uten ansvarlige foretak, og at dette har konsekvenser for sikkerhet og kvalitet. Departementet vil ta med seg disse merknadene i det videre arbeid med utformingen av forskriftsbestemmelsene. Departementet ser i denne sammenheng grunn til å nevne at meldingsordningen ikke skal utvides for tiltak hvor hensynet til helse, miljø og sikkerhet er vesentlig. I høringsforslaget ble særlig personsikkerheten fremhevet som et viktig moment i vurderingen. Det er ikke ment at ordningen skal omfatte alle mindre tiltak på næringsbygg, men bare dem hvor risikoen er liten og konsekvensene av feil er små. Forslaget er ment som en videreføring av prinsippet om typebestemt saksbehandling, avpasset etter de samfunnsmessige hensyn som gjør seg gjeldende for tiltaket.

Det er behov for en videre gjennomgang av § 86 a. Høringsinstansene har kommet med forslag til endringer i bestemmelsen som ikke omfattes av departementets forslag. Innspillene tas imidlertid med i det videre arbeidet. Det vises særlig til at det nedsatte lovutvalget bl.a. også skal se nærmere på meldingssystemet i loven.

6.2.6 Nærmere om departementets forslag

6.2.6.1 Utvidelse av meldingsordningen

Nye tiltak som særlig kan være aktuelle å legge inn under meldingsordningen, er mindre tiltak i tilknytning til industri- og næringsbygg, som for eksempel mindre påbygg, innvendig arbeider, noen typer bruksendringer og mindre skilt- og reklameinnretninger. Men også byggverk til annet formål vil kunne omfattes av meldingsordningen.

Departementet vil ved utformingen av nye forskrifter ha som siktemål å sikre at den offentlige saksbehandlingen står i rimelig forhold til tiltakets størrelse, tekniske vanskelighetsgrad og behov for avklaringer i forhold til plan og regelverk for øvrig. Det vil være riktig å se hen til hvilket behov samfunnet har for at det skal sendes inn en søknad for vurdering i kommunen, hvilke konsekvenser det får når tiltak ikke undergis en fullstendig søknadsbehandling, men oppføres etter en melding til kommunen. Det må også vurderes om den som skal sende inn melding, har forutsetninger for å oppfylle kravene til dokumentasjon på en forsvarlig måte. De tekniske kravene til tiltaket må også vur-

deres. Etter at man har fått nye regler om ansvar, godkjenning og kontroll, må det vurderes om det er nødvendig at tiltakene behandles etter det ordinære søknadssystemet, slik at godkjente ansvarlige foretak koples inn i saken. Sentralt i vurderingen er følgelig spørsmålet om tiltaket krever en særlig grundig vurdering fra myndighetenes side, og om det kan få alvorlige negative konsekvenser for kvaliteten at det ikke er kvalifiserte foretak som forestår arbeidene og som kan stilles til ansvar ved feil.

Det er følgelig grunn til å fremheve at en utvidelse av meldingsordningen ikke bør omfatte tiltak hvor hensynet til helse, miljø og sikkerhet er betydningsfullt og vesentlig, sett fra et samfunnsmessig ståsted. I dag kan f.eks. en dobbelgarasje på inntil 50 m ^{2} bruttoareal eller bebygd areal settes opp etter meldingsbestemmelsene. Dette er byggverk som i liten grad berører personrisiko og heller ikke utgjør spesielt store verdier. Tilsvarende vurderinger må kunne gjøres i forhold til andre typer tiltak enn dem som er knyttet til bolig- og fritidseiendommer bebygd med småhus. Det anses derfor som fornuftig å innføre meldingsordning for tiltak som berører f.eks. næringseiendom, når personrisikoen er liten og konsekvensene for øvrig på helse, miljø og sikkerhet er små i tilfelle feil. Oppsetting av virksomhetsskilt eller reklameskilt større enn (dagens) 1 m ^{2}, bør også kunne omfattes av meldingsordningen, men neppe store skilt eller skilt som står på tak eller andre utsatte plasser.

Departementet er innstilt på å foreta en gjennomgang av områder hvor det kan ligge til rette for en utvidelse av meldingsordningen som skissert foran. Departementet vil også se om det er andre områder enn dem som var fremme ved Stortingets behandling av Dok 8:59 (2000-2001) som bør vurderes (jf. kap. 6.2.1).

6.2.6.2 Nærmere om melding av skilt og reklameinnretninger og lignende - forholdet til §§ 107 og 115

§ 107 har materielle regler om skilt og reklame som også bør gjelde for skilt og reklameinnretninger som føres opp etter melding. I § 107 første ledd første og annet punktum brukes uttrykket «godkjenning», hvilket henspeiler på at skilt- og reklameinnretninger og lignende er søknadspliktige etter § 93 første ledd bokstav g. Bruken av uttrykket «godkjenning» i § 107 er i og for seg unødvendig, fordi søknadspliktige tiltak etter § 93 i utgangspunktet alltid krever godkjenning. Tiltak som er meldepliktige krever derimot ikke godkjenning. Dersom skilt og reklameinnretninger skal kunne behandles som melding, er det etter departementets oppfatning nødvendig å gjøre presiseringer i bestemmelsen om dette. En foreslår derfor tilføyelser i bestemmelsen som tar hensyn til at skilt og reklameinnretninger og lignende kan settes opp også etter melding. § 115 annet ledd siste punktum viser til § 107. Når skilt og reklameinnretninger mv. kan føres opp etter § 86 a, er det nødvendig også å vise til denne bestemmelsen i § 115.

6.2.6.3 Utvidet varsling av naboer - forholdet mellom § 94 nr. 3 annet ledd og § 86 a

Plan- og bygningsloven § 94 nr. 3 annet ledd lyder slik:

> «Kommunen kan kreve at også andre eiere eller festere enn de som er nevnt i foregående ledd, skal varsles.»

Bestemmelsen om nabovarsel i første ledd gjelder etter sin ordlyd bare tiltak som er søknadspliktige etter § 93.

Ett av vilkårene for å behandle mindre byggearbeid som melding etter § 86 a er at naboer og gjenboere er varslet, og at de ikke har krevd at planene legges fram for kommunen som søknad etter § 94. Det er rimelig å forstå dette slik at § 94 nr. 3 første ledd gjelder tilsvarende for mindre byggearbeid etter § 86 a, selv om det ikke henvises til bestemmelsen direkte. Til sammenligning har § 81 om driftsbygninger i landbruket en direkte henvisning til § 94 nr. 3, som dermed får tilsvarende anvendelse på § 81-tiltak. Det er også en henvisning i § 7 tredje ledd første punktum. Henvisningene må forstås slik at de gjelder både første og annet ledd i § 94 nr. 3.

§ 86 a annet ledd inneholder en bestemmelse om at lovens kapittel XVI med unntak av § 93 a, ikke gjelder for byggearbeid som utføres uten tillatelse etter § 93. Denne formuleringen har skapt usikkerhet med hensyn til om bestemmelsen i § 94 nr. 3 annet ledd om utvidet varsling, kan gjelde slike meldingssaker. Departementet ønsker derfor å etablere en klar hjemmel for å kreve utvidet varsling også for meldingssaker etter § 86 a.

Dersom tiltakshaver er i kontakt med kommunen på forhånd, vil kravet om utvidet varsling kunne fremsettes før melding sendes kommunen. I andre tilfeller vil kommunens krav om ytterligere varsling etter at melding er mottatt, føre til at 3-ukersfristen brytes. Ny frist vil løpe etter at nytt varsel er sendt og 2-ukersfristen for varslet er utløpt.

Retten til å kreve utvidet varsling for meldingssaker medfører selvsagt ingen forenkling for tiltakshaver, men muligheten for å kunne rette opp eventuelle uheldige utslag av den begrensede varslingsplikten etter § 94 nr. 3 bør etter departementets syn veie tyngst ved denne interesseavveiningen. Det antas at dette ikke gjelder mange saker. Endringen medfører også at kommunen kan frita tiltakshaver fra å varsle naboer og gjenboere når deres interesser ikke berøres av arbeidet.

Med bakgrunn i at det i kap. 7.5 foreslås endringer i § 94 nr. 3 første ledd som berører ansvarlig søkers rolle ved nabovarsling, vil det ikke være hensiktmessig å lage en henvisning i § 86 a direkte til § 94 nr. 3. Dagens regler i § 94 nr. 3 første ledd er foreslått tatt inn i § 81 annet ledd, jf. omtale i kap. 7.5. Av denne grunn vil det beste være å la henvisningen i § 86 a peke hen til bestemmelsene om nabovarsling i (et nytt) § 81 tredje ledd.

6.2.7 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

Det er grunn til å anta at en utvidelse av meldingsordningen som foreslått, vil føre til en mer gagnlig og konsekvent typebestemt saksbehandling, hvor den enkelte sak får en behandling som er tilpasset sakens egenart og vanskelighetsgrad uansett type tiltak. Det er samtidig viktig å se forslaget i sammenheng med forslaget i kap. 5 om endringer i reglene om enkle tiltak i § 95 b. Forenklingen i saksbehandlingsreglene som foreslås i meldingsordningen, kommer ved siden av de endringer som foreslås for slike tiltak.

Endringen vil føre til at kommunene får flere meldingssaker til behandling. I de fleste tilfeller regner en med at dette er saker som kommunen også

tidligere behandlet, men da som søknad. Utvidelse av det saklige virkeområdet for § 86 a må derfor antas å føre til mindre arbeid for kommunen enn i dag, og også muligens redusere omfanget av en del ulovlig arbeid og tiltak som ellers ikke varsles til kommunen i det hele tatt.

Særlig næringslivet vil kunne ha fordel av en utvidelse av meldingsordningen ved at den tenkes å omfatte næringsbygg. Slike tiltak vil kunne gjennomføres hurtigere enn i dag og med mer forutsigbar saksbehandlingstid. Når det gjelder virksomhetsskilt, som er av særlig viktighet f.eks. for et nyetablert foretak, må endringen antas å få en spesiell positiv effekt.

Det må antas at melding som berører næringsbygg i relativt stor grad vil bli utformet av profesjonelle aktører i byggebransjen. Det tilsier at kvaliteten på meldingene vil være høyere enn for meldinger fra selvbyggere. Det kan imidlertid ikke påregnes at dette vil gjelde fullt ut for mindre næringsbygg.

7 Forslag om at ansvarlig søker skal være mottaker av naboprotester

7.1 Gjeldende rett - behov for endring

Før en byggesøknad sendes kommunen, skal naboene normalt varsles. Regler om dette finnes i § 94 nr. 3. Også for meldingssaker er det krav om nabovarsling. Reglene om dette framgår direkte av § 81 annet ledd tredje punktum for driftsbygninger i landbruket, ved at § 94 nr. 3 er gitt tilsvarende anvendelse. Det samme har vært lagt til grunn for mindre arbeid etter § 86 a, selv om en tilsvarende klar henvisning mangler her. Om nabovarling etter § 86 a vises for øvrig til omtalen under kap. 6.2.6.2.

I den videre fremstilling behandles kun nabovarsling i forbindelse med søknader etter § 93, jf. § 94. Der det i fremstillingen brukes betegnelsen nabo, omfatter dette også gjenboer.

I byggesaker som gjelder søknad om tiltak, er saksgangen at naboer mottar et ordinært nabovarsel fra ansvarlig søker (eller tiltakshaver). Nabovarslet som benyttes, er normalt en standardisert blankett som inneholder de samme nøkkelopplysninger som kommunen mottar i søknaden. Ansvarlig søker skal beholde gjenpart av nabovarslet som skal følge byggesøknaden til kommunen. Naboene får som regel ikke automatisk forevist underlagsdokumentasjon, som tegninger og situasjonsplan, heller ikke plan for fremdrift. Dersom de vil ha slik informasjon, må de henvende seg til bygningsmyndighetene i kommunen. Av nabovarslet fremgår at søknaden m/grunnlagsmateriale kan sees på kommunens kontor. En del bransjeorganisasjoner anbefaler sine medlemmer å få naboenes signatur på tegningene, slik at det skal være entydig forstått hva naboene faktisk har fått kunnskap om, ikke minst hvilken versjon av tegningene nabovarslet er basert på.

Fristen for å protestere er 14 dager fra varslet er sendt, og naboen skal sende eventuell protest til kommunen. I praksis regnes tidsfristen for naboprotester fra det tidspunktet søknaden med underlagsmateriale er tilgjengelig hos kommunen. Årsaken til dette er at det ofte går noe tid fra nabovarsel er sendt til søknaden er tilgjengelig i kommunen. Uten en slik praktisering av fristregelen ville naboen risikere ikke å få innsyn i sakens underlagsdokumentasjon før etter at fristen for å protestere er gått ut.

Det skjer ikke sjelden at den som søker, sørger for å innhente samtykke fra naboer før søknaden sendes kommunen. Eventuelt samtykke avmerkes på gjenparten av nabovarslet, som så signeres av vedkommende nabo. Dersom nabo ikke ønsker å samtykke, kan han nøye seg med å merke av for at varslet er mottatt. Også i slike tilfeller skal naboen signere på gjenparten av nabovarslet. Det er imidlertid ikke påkrevd med bekreftelse fra naboen når nabovarsel sendes pr. post. I så fall benyttes en egen blankett hvor vedkommende postfunksjonær skal bekrefte at det er ekspedert en rekommandert sending.

Dersom alle naboer har samtykket, kan søknaden tas under behandling og i prinsippet avgjøres straks den er mottatt, forutsatt at det ikke mangler

uttalelser eller tillatelser fra berørte sektormyndigheter etter § 95 nr. 2 annet ledd. Hvis naboene ikke har samtykket, må kommunen vente med å sluttbehandle søknaden til fristen for å protestere er utløpt. Den kommunale behandlingen kan føre til at tiltaket blir endret. Kommunen skal i slike tilfeller vurdere om endringene skal medføre ny søknad og nytt nabovarsel.

I dag kjenner ikke alltid utbygger naboenes syn på byggesøknaden før fristen for å protestere er utløpt. Ansvarlig søker får etter dette tidspunkt gjenpart av protestene fra kommunen og vil altså i praksis først to til tre uker etter at søknaden er sendt kommunen kunne forholde seg til protestene og eventuelt vurdere endringer i byggeprosjektet for å imøtekomme disse. I en del saker gjennomfører ansvarlig søker utvidet forhåndskontakt med naboene for å avverge senere konflikter.

Både hensynet til en rask og effektiv kommunal saksbehandling og mulighetene for tidligere justering av tiltaket taler for en endring av reglene om behandling av naboprotester. Dagens system fører til at mange nabokonflikter først kommer til syne etter at søknaden er sendt kommunen. Dersom en del av arbeidet med forholdet til naboer kan flyttes til fasen *før* saken kommer til kommunen, vil kommunen kunne få mer «ferdige» søknader til behandling. Naboene vil også kunne få en større faktisk påvirkningsmulighet gjennom en tidlig dialog. Dagens ordning fremmer ikke det samme påtrykket overfor tiltakshaver om å avklare forholdet til naboene før kommunen må ta stilling til det.

7.2 Departementets høringsforslag

Departementet foreslo i høringsnotatet å overlate til ansvarlig søker å motta naboprotester i stedet for kommunen som i dag, og at fristen for å protestere skulle være gått ut før søknad om tiltak sendes kommunen. På den måten mente man søknaden ville bli mer komplett enn i dag, og kommunen kunne avgjøre den raskere fordi den ikke trengte å vente på eventuelle protester fra naboer. Også med tanke på en fremtidig elektronisk søknadsbehandling anså man det som en fordel om søknaden var komplett når den ble mottatt i kommunen. Man antok at forslaget også ville kunne bidra til mer dialog mellom tiltakshaver/ansvarlig søker og naboene på et tidlig tidspunkt med tanke på konfliktavklaringer.

Departementet foreslo også at det i forskrift skulle reguleres nærmere hvilke forutsetninger som måtte være til stede for en slik endring. F.eks. kunne naboene få gjenpart av situasjonsplan og fasadetegninger sammen med nabovarslet, og tidsfristen for naboprotest kunne begynne å løpe fra denne dokumentasjon er gjort tilgjengelig. Man mente kommunens rolle som eventuell mottaker av gjenpart av protester fra naboer måtte klargjøres. Kommunen skulle etter forslaget fortsatt ta stilling til nabointeressene dersom ikke den tidlige konfliktavklaringen gjorde at merknaden ble frafalt. Det ble følgelig ikke foreslått endringer som berørte kommunens beslutningsmyndighet.

7.3 Høringsuttalelsene

Blant høringsinstansene er oppfatningene til forslaget svært delte. Skillelinjene går på tvers av sektorer og følger således ikke bransjetilknytning eller tradisjonelle rollemønstre. F.eks. er det blant kommunene svært ulike oppfatninger om forslaget. Selv om det blant bransjeforeningene er overvekt av uttalelser som støtter forslaget, går flere også der i mot forslaget. Også blant sentrale myndigheter og fylkesmyndigheter er oppfatningene delte.

Flere av instansene som går i mot forslaget, påpeker at ansvarlig søker vil bli oppfattet som tiltakshavers representant av naboen og at det dermed er et problem at han ikke fremstår som nøytral. Det rettsikkerhetsmessige aspekt blir følgelig av mange fremhevet som et problem ved forslaget. *Skiltleverandørenes forening* mener f.eks. at forslaget fører til at deres medlemmer kommer i en vanskelig dobbeltrolle når de skal søke oppsetting av skilt på vegne av tiltakshaver. *Norske Arkitekters landsforening (NAL) og Norges Praktiserende Arkitekter (NPA)* viser til at ansvarlig søker er en partsrepresentant i søknadsprosessen, og at naboer derfor vil være skeptiske til å måtte forholde seg til søker i stedet for til kommunen. Disse anfører at kommunen i denne sammenheng har folks tillit til at de ivaretar deres legitime interesser på en betryggende måte, og at forslaget kan føre til at denne tillit svekkes. De peker videre på at det er deres inntrykk at tiltakshavere generelt legger vekt på et godt naboforhold, og at de involverer naboene i sine planer. NPA og NAL frykter at forslaget kan svekke dette bildet og øke risikoen for konflikt.

*Huseiernes landsforbund*mener det er en fare for at ansvarlig søker kan unnlate å videresende protester til kommunen og mener det er viktig at kommunen fremdeles har en kontrollerende funksjon i forbindelse med naboprotester. *Direktoratet for naturforvaltning* mener forslaget strider mot grunnleggende prinsipper om rettsikkerhet. Andre instanser påpeker at ansvarlig søker vil kunne forsøke å bagatellisere konsekvensene av tiltaket, og at naboer derfor uansett vil ta kontakt med kommunen for å få synspunkter fra en nøytral part. Det nevnes også at forslaget fører til dobbelt bokholderi og dermed mer papir, fordi naboen vil sende sin protest både til ansvarlig søker og til kommunen. Det hevdes at den foreslåtte ordningen kan føre til forholdsmessig mye merarbeid for mindre foretak. *Bedriftsforbundet* foreslår derfor at det skal være frivillig for ansvarlig søker å påta seg ansvaret som «postkasse» for naboprotester.

*Fylkesmannen i Vest-Agder*mener det er et problem at forslaget legger opp til forskjellig system for håndtering av naboprotester alt etter om det er et søknadspliktig eller meldepliktig tiltak. For meldingssakene skal protester fortsatt sendes naboer, og det kan bli forvirrende med to systemer. Det anføres også at det som oftest er enklere å løse forhold mellom naboer på et tidlig tidspunkt i prosessen enn når byggearbeidene er påbegynt.

*Voss kommune*mener forslaget bl.a. fører til økt papirmengde fordi alle naboer skal få tilsendt hele søknaden. Kommunen peker også på at omfanget av nabovarsling i mange saker kan begrenses eller må utvides. Departementets forslag vil kunne føre til at varslingsplikten blir praktisert alt for omfattende. Forslaget vil dessuten kunne føre til det blir vanskelig å dokumentere hvilke endringer søkeren har gjort i forhold til nabomerknader og at de opp-

rinnelige tegningene neppe vil bli forelagt kommunen. Kommunen mener det vil bli «mykje god nabokrangel.»

*Sarpsborg kommune*peker på at forslaget kan føre til mye ekstraarbeid og viser til at ansvarlig søker skal lage en redegjørelse som skal sendes kommunen. Det vises til at det kan oppstå «rot og forvirring» og at det oppstår dobbeltarbeid ved at kommunen må vurdere nabomerknader som ansvarlig søker også har brukt tid på. *Drammen kommune* foreslår at naboene skal sende protestene til kommunen som før, men med kopi til ansvarlig søker.

*Forbrukerrådet*mener at dersom ansvarlig søker skal måtte sende ut fullt underlagsmateriale til alle naboer, vil det være både tidkrevende og kostbart og at det er tiltakshaver som må påregne å betale for dette. Det vil også kunne oppstå en rekke spørsmål om hvilken dokumentasjon som skal legges ved nabovarslet. Videre stiller rådet spørsmålstegn ved hvilken sikkerhet naboene har for at deres eventuelle protester virkelig blir hørt. Dersom ansvarlig søker ikke legger ved eller redegjør for naboprotestene i forbindelse med søknaden til kommunen, vil kommunen etter hva man forstår ikke ha noen mulighet til å oppdage at en nabo har protestert med mindre naboen selv har sørget for å sende kopi av sin protest til kommunen.

*Oslo kommune*mener det er en fordel at naboene slipper å måtte oppsøke kommunen for å se saksdokumentene fordi hovedregelen nå blir at naboene alltid skal motta situasjonsplan og fasadetegninger. Det hender at ansvarlig søker sender søknad en tid etter nabovarslet, slik at grunnlagsmaterialet ikke er kommet inn til kommunen når naboene henvender seg dit. Ofte får heller ikke ansvarlig søker naboenes syn før fristen for å protestene, er utløpt. Kommunen mener derfor at både hensynet til rask og effektiv kommunal saksbehandling, naboenes reelle deltakelse og tidlig justering av tiltaket på utbyggersiden, taler for en forenkling av reglene om behandling av naboprotester. Det taler mot forslaget at mange ansvarlig søkere har for lite kunnskaper om plan- og bygningsloven og forvaltningsloven, og at mange søkere er «redd» for naboene og at naboene etter den foreslåtte ordningen får mer påvirkningsmulighet på det endelige resultat enn de i virkeligheten har. Faren er da at man ender opp med dårligere prosjekter som mer er påvirket av naboene enn av faglige/helhetlige hensyn nedfelt i gjeldende bestemmelser.

En del instanser fremhever som en fordel at forslaget oppmuntrer til mer dialog mellom utbygger og nabo. *Bærum kommune* mener at behovet for ny nabovarsling etter at søknad er innkommet til kommunen, må avbryte ev. frister som løper. *Maskinentreprenørenes forening (MEF)* fremhever at forslaget vil gi utbygger mulighet for å justere tiltaket før ev. naboprotester sendes kommunen. *Stavanger kommune* mener forslaget er et klart positivt tiltak. *Prosjekt PBL-2000* mener det er forsvarlig å overlate oppgaven til utbygger og at denne vil gjøre det med «full informasjon». Det pekes også på at forslaget må forventes å føre til reduserte kommunale gebyrer.

*Gran kommune*mener det er et godt forlag som vil redusere kommunens arbeidsmengde og at faren for at ansvarlig søker skal hevde at protester aldri er mottatt, vil kunne motvirkes ved at protestene også kan sendes kommunen. *Skien kommune* mener forslaget vil lette kommunens arbeid ved at færre vil besøke kommunen for å se på det planlagte tiltaket. Den viser til at kommunen i dag i liten grad har mulighet til å gi noen god forklaring på de valgte løsnin-

gene i de enkelte søknadene - noe naboene i stor grad etterspør. Dette vil ansvarlig søker kunne gi når de får postkassefunksjon. Kommunen tror at dette vil føre til at flere mulige konfliktsaker endres til det bedre før de blir et offentlig anliggende. Kommunen mener det er nødvendig at naboene også kan sende protesten til kommunen der de ikke har tillit til ansvarlig søker. Forslaget om innsyn til dokumentene via Internett fra ansvarlig søkers hånd vil for denne kommunen kunne fungere ved at det kommunale servicesenteret bistår med å finne byggeforslaget på Internett. *Bergen kommune* anfører at ordningen ikke må være til hinder for at naboer kan henvende seg til kommunen og få nødvendig veiledning. Man mener det bør vurderes om ikke ansvarlig søker skal pålegges å sende grunnlagsmaterialet til kommunen i forbindelse med nabovarslingen, eller gjøre det tilgjengelig for kommunen på annen måte.

OBOS mener det er tilstrekkelig å påby å sende kopi av situasjonsplan og av fasadetegninger til naboene, og at øvrig materiale er tilgjengelig hos ansvarlig søker. Naboene bør få rett til å rekvirere kopier av materiale utover det som sendes med nabovarslet, mot å betale kostnadene ved dette. *Norsk Kommunalteknisk Forening(NKF)* mener ordningen ikke bør suppleres med plikt for kommunen til å sende avgjørelsen i saken til andre naboer enn de som har protestert, og viser til at det i noen saker kan være tosifret antall naboer/gjenboere. *Oslo*og *Bærum kommuner* fraråder at kopi av protestene skal sendes kommunen. *Asker kommune* mener det i forskrift må kreves at kommunen får kopi av nabovarsler når disse blir utsendt, at det blir angitt på nabovarslet hvilke kart og tegninger (med dato) som er lagt til grunn og at alle bemerkninger skal vedlegges søknaden. *Kristiansand kommune* foreslår å innføre en ordning hvor ansvarlig søker må sende en oppstartsmelding til kommunen samtidig med at han sender ut nabovarslene. Meldingen bør inneholde en kort beskrivelse av hva slags tiltak som ønskes, adresse, gnr./bnr. Med slik melding som grunnlag kan det opprettes en sak og en mappe i kommunale saksbehandlingssystemer som fanger opp kopier av protester. Det pekes også på at kommunen dermed blir orientert om «hva som er på gang» og bedre kan planlegge sitt arbeid.

*Fylkesmannen i Rogaland*anfører at forslaget mangler noe av dagens notoritet, for eksempel når det gjelder å bevise at varsel er tidsnok innsendt eller hvilken tegning som egentlig er nabovarslet. Fylkesmannen peker på at det siste kan avhjelpes ved at nabovarslet inneholder kopi av tegning og situasjonskart. Noe av ulempen kan dessuten unngås dersom samtlige naboer får underretning om byggetillatelsen. De vil da kunne undersøke om naboprotesten har kommet fram til kommunen og eventuelt påklage vedtaket. Fylkesmannen mener det bør vurderes å sette frist overfor tiltakshaver til å sende inn søknad etter at nabovarsel er innhentet. *Bergen kommune* mener den foreslåtte ordningen vil tilfredstille kravene til notoritet. Det pekes på at ansvaret som påligger ansvarlig søker for å gi korrekte opplysninger er sterkt presisert i forslaget. Det vil etter kommunens mening ikke være større rom for «juks» med den foreslåtte ordningen enn det er ved dagens praksis. *Statens kartverk* mener naboprotest også bør kunne sendes til kommunen, og at naboene skal få kopi av byggetillatelsen.

Miljøverndepartementet er enig i at naboer og gjenboere bør få tilgang til grunnlagsmateriale i form av situasjonsplan og tegninger sammen med nabovarslet. Departementet mener dette i seg selv er et godt forslag som anbefales uavhengig av de øvrige forslagene. Etter departementets vurdering er forslaget dessuten en forutsetning for at ansvarlig søker skal kunne opptre med «postkassefunksjon» og også for forslagene om tidsfrister i saksbehandlingen. Flere andre instanser, herunder *fylkesmannen i Oslo og Akershus,* mener også det er positivt at naboene som en del av nabovarslingen skal få situasjonsplan og fasadetegninger. Det fremheves at dette vil kunne bidra til å klargjøre saken på et tidlig stadium og danne diskusjonsgrunnlag for naboer og utbygger.

Flere instanser fremhever at forslaget vil føre til raskere og mer effektiv saksbehandling. *OBOS* mener at tidlig informasjon overfor naboer og vurdering av deres reaksjon i forkant av innsending av søknad, eventuelt med justering av tiltaket, vil kunne være rasjonelt og tidsbesparende. Men det vises også til at erfaringene tilsier at motsetningene i mange tilfeller er så klare at slik forhåndskontakt ikke er hensiktsmessig. Her vil naboene kunne anse det som lite tilfredsstillende, og være skeptiske til, å måtte forholde seg til ansvarlig søker. *Statens bygningstekniske etat (BE)* mener forslaget kan klargjøre «fullstendige søknader» og gi grunnlag for at frister kan løpe. BE mener også det vil innebære betydelige forenklinger i forhold til målet om en (fremtidig) elektronisk byggesaksbehandling. Etaten peker videre på faren for at kommunene vil risikere å motta naboprotester uten at disse sendes søker slik forslaget forutsetter. Det anføres at kommunene neppe har noen «sak» å koble disse dokumentene til før søknad innkommer.

7.4 Departementets vurderinger

Det synes å være to hovedbegrunnelser som går igjen blant uttalelsene mot høringsforslaget. Den ene er at høringsforslaget ikke i tilstrekkelig grad ivaretar naboenes rettsikkerhetsmessige interesser. Den andre er at en ordning hvor naboene kan sende inn kopi av sin protest til kommunen, vil føre til store ulemper og merarbeid for kommunene. Med bakgrunn i de svært sprikende oppfatningene om høringsforslaget har departementet vurdert ulike alternative løsninger for å ivareta disse innvendingene.

En løsning som er vurdert, er å la dagens ordning med nabovarsling bestå uendret, eventuelt bare utvide innholdet i nabovarslingen til også å omfatte situasjonsplan og fasadetegninger. Man ville da gå glipp av muligheten for å få mer ferdige søknader til kommunen, noe departementet mener er viktig av hensyn til å sikre raskere kommunal saksbehandling og mulighet for avgjørelse «på dagen».

En annen løsning departementet har vurdert, er om ordningen skal være frivillig og at utbygger kan gjøre avtale med kommunen på forhånd, f.eks. i en forhåndskonferanse, om å forplikter seg til å være «postkasse» for naboprotestene. Man kunne tenke seg at en slik frivillig ordning kunne få en viss utbredelse fordi det ligger et insitament for tiltakshaver i å påta seg denne oppgaven gjennom muligheten for redusert byggesaksgebyr. Dessuten vil tiltakshaver kunne få mer «kontroll» med saksforberedelsen på et tidligere tidspunkt enn

i dag. En fordel med en frivillig løsning vil selvsagt også være at man får prøvd ut ordningen før man på et senere tidspunkt eventuelt finner å kunne innføre den permanent. I så måte er det å betrakte som en mellomløsning, som kan ha positive sider. Departementet frykter imidlertid at en frivillig ordning ikke ville få den ønskede utbredelse. Årsaken til dette er for det første at forhåndskonferanser benyttes i varierende grad, og at en del tiltakshavere/ansvarlige søkere av makelighets- eller kostnadshensyn i mange tilfeller ikke vil ha noe ønske om å påta seg oppgaven med å ta i mot naboprotester. Oppgaven vil innebære «håndtering» av henvendelser fra mer eller mindre forståelsesfulle naboer, som nok i en del tilfeller kan føles ubehagelig. Det kan også tenkes at nabohenvendelsene og kontakten blir så stor at ansvarlig søker ikke kan regne med å få betalt fullt ut den tid som går med. Det er nærliggende å tro at tiltakshaver/ansvarlig søker, særlig i de mer kompliserte prosjektene, vil være fristet til å overlate til kommunen å motta naboprotestene. Ordningen vil dermed ikke bli effektiv nettopp i de sakene hvor en «dialog» kan være mest fruktbar med tanke på tidlig avklaring av naboforhold. En frivillig ordning innebærer således en reell risiko for at ordningen blir mindre brukt enn det departementet ser som ønskelig.

Departementet har kommet til at det vil opprettholde hovedtrekkene i forslaget fra høringsnotatet, men gjøre visse endringer for å imøtekomme de viktigste hovedinnvendingene fra høringen. Endringene i forslaget tar utgangspunkt i at ansvarlig søker skal sende en «oppstartmelding» til kommunen slik at saken blir registrert der, parallelt med at naboene bli varselet om utkastet til byggesøknad. Departementet mener denne meldingen i praksis skal være en kopi av nabovarslet, vedlagt listen over de naboer som er varslet. Meldingen til kommunen sendes samtidig med at nabovarslet sendes naboene og innebærer i realiteten derfor ingen stor byrde for ansvarlig søker. Med en slik melding som grunnlag kan kommunen opprette en sak eller «mappe» i det kommunale saksbehandlingssystemet og fange opp eventuelle gjenparter av protester som naboer senere sender inn. Naboenes protester skal alltid være ledsaget av en gjenpart av nabovarslet, slik at kommunen enkelt kan identifisere saken og koble den med riktig sak/mappe.

En positiv bieffekt av forslaget er at kommunen gjennom «oppstartmeldingen» også blir orientert om «hva som er på gang». Dermed kan den bedre kan planlegge sitt arbeid før søknaden sendes inn og ta kontakt med ansvarlig søker for avklaringer. Etter departementets syn vil ikke dette forslaget føre til unødvendig økt byråkrati, men muliggjøre dialog også mellom kommunen og ansvarlig søker før søknaden sendes inn. Kommunen må riktignok opprette en sak, men det vil den uansett måtte gjøre når søknaden kommer inn på et senere tidspunkt. Denne delen av forslaget innebærer således kun en forskyvning av tidspunktet for når en sak opprettes. I de tilfeller hvor det på forhånd er opprettet en sak i kommunen på grunn av en tidligere avholdt forhåndskonferanse, vil det selvsagt ikke bli aktuelt å opprette enda en ny sak når gjenpart av nabovarslet sendes kommunen.

Naboenes rettsikkerhet i varslingsprosessen blir ivaretatt ved at de får anledning til å sende gjenpart av sine protester til kommunen, samtidig som nabovarslet utvides til også å omfatte situasjonsplan og fasadetegninger. Tegningene skal være identifiserbare i henhold til de alminnelige krav til system

for dokumenthåndtering som gjelder etter forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) § 6 bokstav d. Det innebærer at kommunen relativt enkelt skal kunne se om situasjonsplanen og fasadetegningene som naboene har mottatt fra ansvarlig søker, er de samme som kommunen mottar sammen med søknaden. Hvis de ikke er det, må kommunen vurdere om det er behov for ny nabovarsling. Kommunen må også i dag vurdere om det er behov for ny nabovarsling, men denne vurderingen blir nå enklere fordi naboene på forhånd har fått oversendt situasjonsplan og fasadetegninger som kommunen vet hva innholder.

Departementet kan ikke se at ordningen innebærer en svekkelse av rettsikkerheten i forhold til dagens ordning. Det forekommer etter alt å dømme også «juks» i dag i forbindelse med nabovarslingen. Ettersom kommunen har fått situasjonsplanen og fasadetegningene fra ansvarlig søker samtidig med naboene, kan disse ta kontakt med kommunen og få forklart prosjektet fra en nøytral part på samme måte som i dag. Kommunen vil kunne undersøke om ansvarlig søker sender med alle naboprotester sammen med søknaden, ved å kontrollere om protester som er mottatt direkte fra nabo, er tatt med. Ansvarlig søkers mulighet for å underslå eller manipulere opplysninger vil dermed være redusert til de protester som naboen på forhånd ikke har sendt kommunen. Men det må i denne sammenheng tas i betraktning at de fleste ansvarlige søkere må forventes å utføre sin oppgave som mottaker av naboprotester på en samvittighetsfull og forsvarlig måte. Uhederlighet og svik kan her, som på mange andre områder, ikke helt forhindres hvis vedkommende først har bestemt seg for å opptre uredelig. Uansett om en protest ikke når frem til kommunen, vil naboen ha sin klagerett i behold. Ansvarlig søker vil også måtte ha godkjenning fra kommunen (ansvarsrett). Denne godkjenningen kan han risikere å miste dersom det oppdages uregelmessigheter i forbindelse med behandlingen av naboprotestene. Muligheten for å bli «oppdaget» vil være relativt stor fordi naboene i ettertid vil kunne forhøre seg i kommunen om hvordan den har forholdt seg til naboprotesten.

7.5 Nærmere om departementets forslag

Departementets forslag innebærer at ansvarlig søker blir mottaker av eventuelle naboprotester og videresender disse til kommunen som vedlegg til søknaden sammen med en redegjørelse om protestene. Når et tiltak er avklart med naboene, må ansvarlig søker sørge for at dette fremkommer gjennom et eksplisitt nabosamtykke. Kommunen trenger dermed ikke å vurdere naboprotestene i forhold til det «opprinnelige» tiltaket (dvs. tidligere forslag *før* justeringer pga. nabomerknad). Departementet foreslår ikke endring av klagemuligheten i denne forbindelse.

Ansvarlig søker kan også, etter å ha mottatt naboprotestene, sende disse til kommunen sammen med søknaden uten å ha gjort forsøk på å komme til enighet med naboene eller endre tiltaket.

Det foreslåtte ordningen skal ikke påvirke kommunens beslutningsmyndighet, men vil innebære en viss overføring av kommunens samordningsfunksjoner i saksforberedelsen. Dette medfører naturligvis ikke at søker får større påvirkning på vurderingen av overordnede rammebetingelser, f.eks. i en sak

som inneholder søknad om dispensasjon eller hvor det trengs særskilt avklaring i forhold til krav om estetikk eller andre planforutsetninger. Søker får imidlertid en mulighet til å avklare naboens forhold til disse tingene, for eksempel i forhold til spørsmål om plassering på tomta. For ytterligere å styrke rettsikkerheten vil man i forbindelse med forskriftsarbeidet vurdere en ordning hvor naboene skal få kopi av (ramme)tillatelsen.

Det hender at tiltak blir endret så mye etter at søknaden er mottatt i kommunen at det krever en helt ny søknad, ev. en noe enklere «endringssøknad» og dermed ny nabovarsling. I slike tilfeller må den videre prosessen avklares med kommunen. Kreves en helt ny søknad, vil det være naturlig at ansvarlig søker tar hånd om denne. Dersom nabovarslingen bare gjelder mindre endringer eller deler av en søknad, vil kommunen - om den finner det hensiktsmessig - kunne avklare med naboene direkte om de har merknader. Hvor bare deler av søknaden krever ny nabovarsling, behøver ikke den kommunale behandlingen stanse opp, selv om det nok i mange tilfeller vil være naturlig.

En dialog med naboene kan ha forskjellige former. Det kan være nye skriftlige runder, toveis dialog eller møter «samrådshøringer», slik det ble foreslått av Holt-utvalget i NOU 1987:33 Nytt hovedgrep på plan- og bygningslovgivningen.

Når ansvarlig søker blir postkasse for naboprotestene, får dette nødvendigvis konsekvenser for hva nabovarslet skal inneholde. Etter dagens ordning er tiltakshaver ikke forpliktet til å vedlegge situasjonsplan og fasadetegninger sammen med nabovarslet, selv om dette i praksis skjer i et visst omfang. Naboene kan imidlertid se disse dokumentene ved frammøte på kommunens kontor. I mange tilfeller vil ikke ansvarlig søker ha kontor i den kommunen hvor tiltaket skal føres opp. Dette reiser særlige problemer. Det vil ikke være naturlig å fortsette ordningen med innsyn i dokumentene på kommunens kontor når det er ansvarlig søker som skal være mottaker av naboprotester. Departementet mener derfor det i forskrift må gis nærmere regler om hva nabovarslet skal inneholde. En nærliggende løsning er at situasjonsplan og fasadetegninger, som hovedregel skal vedlegges nabovarslet, og at naboen kan kreve dette tilsendt dersom det ikke er vedlagt annet enn en beskrivelse, grove skisser eller oversiktplaner. Den mertid som går med til å ettersende disse dokumentene, dvs. tiden fra anmodning til mottak av dokumenter, må i tilfelle legges til 2-ukersfristen. Naboen bør normalt ikke ha behov for mer dokumentasjon enn det som fastsetter rammene for tiltaket. Mer teknisk preget dokumentasjon, f.eks. av konstruksjonsberegninger og liknende, vil ikke være noe tema ved nabovarsling. Ved at naboen som hovedregel skal få utlevert situasjonsplan og fasadetegninger, sikrer man seg mot at det i ettertid oppstår tvil om hva som er nabovarslet, og om søknaden som sendes kommunen avviker fra det som er nabovarslet.

En mulig fremtidig løsning, kan være at ansvarlig søker - i stedet for å vedlegge situasjonsplan og fasadetegninger - oppgir en internettadresse til naboen, hvor de samme dokumentene kan lastes ned i et allment tilgjengelig format. Internett er i dag svært utbredt både i mange private hjem og i offentlige og private virksomheter. En nabo vil derfor neppe ha vanskeligheter med å skaffe seg tilgang til disse internettsidene.

Departementet finner at det i loven bør presiseres at fristen for naboprotest skal regnes fra grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Begrunnelsen for dette er at det kan ta noe tid fra nabovarslet er sendt til naboen har fått tilgang til underlagsmaterialet. Uttrykket «tilgjengelig» er valgt med tanke på at underlagsmaterialet kan være stilt til disposisjon for naboen på en måte som forutsetter aktiv medvirkning fra denne, f.eks. gjennom å hente dokumentasjonen på et postkontor eller laste det ned via Internett. Det må likevel tas høyde for at noen naboer ikke *vil* hente dokumentene, og at slike tilfeller ikke skal gjøre det mulig å trenere prosessen. Hvordan dette skal forhindres, vil bli vurdert nærmere i forbindelse med forskriftsarbeidet.

Lovteksten i § 94 nr. 3 første ledd er utformet spesielt med tanke på at nabomerknader skal vedlegges søknaden i original. Det er altså ikke slik at det er gjenpart av nabomerknadene som skal oversendes kommunen, jf. ordet «gjenpart», som brukes i forbindelse med varselbrevene i bestemmelsen. Kravet om oversendelse av originaldokument skal sikre nødvendig notoritet, og dessuten sørge for at saksbehandlingen i kommunen ikke blir unødig vanskeliggjort på grunn av dårlige kopier.

Naboer som protesterer vil kunne være skeptiske til at ansvarlig søker forholder seg til naboprotesten på en forsvarlig og samvittighetsfull måte, fordi de vil oppfatte ansvarlig søker som tiltakshavers representant. For å forhindre at ansvarlig søker skal «underslå» eller manipulere merknadene når byggesøknaden sendes kommunen, vil det kunne være behov for regler som gjøre det mulig for nabo å sende gjenpart av protesten til kommunen. Departementet vil vurdere å gi nærmere regler om dette i forskrift.

Forslaget innebærer at kommunen skal få gjenpart av nabovarslet og listen (oppgaven) over naboeiendommer m.m. før søknaden sendes inn. Dagens krav om at gjenpart av varselbrevene og oppgave over naboeiendommene skal følge søknaden, bortfaller, jf. § 94 nr. 3 første ledd tredje punktum.

Som en del av søknadsbehandlingen i kommunen må kommunen ta selvstendig stilling til om det er grunnlag for å kreve ny nabovarsling, helt eller delvis. Redegjørelsen fra ansvarlig søker, sammenholdt med det kommunen vet nabovarslet inneholdt, vil danne utgangspunkt for denne vurderingen. Ettersom det legges opp til å utvide innholdet i nabovarslet, kan denne delen av saksbehandlingen bli enklere enn i dag. Dersom kommunen er i tvil om nabovarslet eller eventuelle samtykkeerklæringer er dekkende i forhold til søknaden, må den ta dette opp med ansvarlig søker. Kommunen kan også forsikre seg om at nabovarslingen er tilfredsstillende ved å kontakte nabo direkte.

I en del saker vil det ikke være behov for å varsle alle naboer/gjenboere fordi tiltaket ikke berører dem. § 94 nr. 3 første ledd siste punktum regulerer adgangen til å begrense nabovarslingen. Denne regelen vil gjelde uendret selv om ansvarlig søker skal være mottaker av naboprotester. Det samme gjelder regelen i annet ledd hvor kommunen kan bestemme utvidet varsling. Ansvarlig søker som ønsker å begrense nabovarslingen, bør kontakte kommunen om dette på forhånd for avklaring. Dersom ansvarlig søker har grunn til å tro at det vil være behov for utvidet varsling av naboer, bør også dette avklares med

kommunen på forhånd slik at det ikke blir nødvendig med ytterligere varsling(er) i ettertid.

I § 81 annet ledd tredje punktum vises det til § 94 nr. 3 om nabovarsling, som er gitt tilsvarende anvendelse. Departementet mener det av rettsikkerhetsmessige grunner ikke er like tilrådelig å overlate til melder å motta naboprotester, på samme måte som ansvarlig søker. Melderen vil som oftest være tiltakshaver selv, og melderen har dermed normalt en tettere tilknytning til saken enn det en ansvarlig søker har. Departementet er imidlertid innstilt på å vurdere om samme ordning kan innføres for melder, som for ansvarlig søker, når man har høstet erfaringer i praksis.

Når ansvarlig søker har overtatt kommunens oppgave med å være mottaker av naboprotester, vil henvisningen til § 94 nr. 3 ikke lenger være hensiktmessig. Det foreslås derfor at dagens regler om nabovarsling i § 94 nr. 3 første ledd tas inn i § 81 som et nytt tredje ledd. Dermed opprettholdes gjeldende regler for nabovarsling i meldingssaker etter § 81. (I kap. 6.2.6.3 er det for øvrig fremmet forslag om en henvisning i § 86 a til dette nye leddet i § 81.) Av hensyn til sammenhengen endres nåværende henvisning i § 81 annet ledd tredje punktum til § 94 nr. 3 annet til femte ledd. Det foreslås også, av lovtekniske grunner, at siste punktum i § 94 nr. 3 første ledd blir nytt første punktum i annet ledd. Dermed vil bestemmelsene om innskrenkning eller utvidelse av nabovarslingen fremgå av samme ledd.

Det foreslås en forskriftshjemmel i § 94 nr. 3 femte ledd for at nærmere regler om nabovarsling m.v. kan gis i forskrift. Det kan bl.a. bli aktuelt å gi særregler om nabovarsling i dispensasjonssaker, som følge av at også § 7 tredje ledd første punktum viser til § 94 nr. 3. F.eks. kan det bli aktuelt å la nabovarslingen følge reglene i § 81 tredje ledd i de mindre kompliserte sakene, fordi tiltakshaver da selv kan være søker.

7.6 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

Forslaget innebærer en overføring av den forberedende byggesaksbehandlingen fra kommunen til ansvarlig søker. Den totale arbeidsbelastningen vil sannsynligvis være den samme, men ansvarlig søker tar en større del. Kommunen kan dermed få en enklere saksbehandling, både med hensyn til vurderingstema og omfanget av dokumentasjon. Forslaget innebærer mulighet for nedkorting av saksbehandlingstiden i kommunen med minimum 14 dager, men denne tiden må nødvendigvis legges til søkers saksforberedelse forut for at søknaden sendes kommunen.

Ansvarlig søker vil få innblikk i synspunktene fra naboene på et tidligere tidspunkt enn i dag. Det vil gjøre det mulig for ham å foreslå endringer overfor tiltakshaver som gjør at saken kan behandlers raskere i kommunen. Der praksis med forhåndsavklaringer allerede følges, vil regelen ikke medføre nevneverdige konsekvenser. Tiltakshaver og ansvarlig søker får imidlertid en klarere oppfordring til å foreta tidlige avklaringer for å kunne få en lettere kommunal saksbehandling. Bl.a. bør flere tiltak kunne behandles som enkle tiltak etter § 95 b med kort saksbehandlingsfrist og lavere byggesaksgebyr. Endringen vil imidlertid kunne medføre at ansvarlig søker krever ekstra betaling fra tiltakshaver for denne oppgaven.

Det må antas at forslaget fører til økt dialog mellom utbygger og nabo i forhold til praksis i dag.

Forslaget legger til rette for en mer hensiktmessig og rask elektronisk saksbehandling av byggesøknader ved at søknaden kan tas under behandling straks den er mottatt i kommunen.

Kommunen vil spare administrativt på denne ordningen ved færre ekspederinger og journalføringer, men oppgavene blir til gjengjeld overført ansvarlig søker. Kommunen vil også kunne oppnå besparelser ved at en sak ikke lenger behøver å arkiveres i påvente av at fristen for å protestere går ut. Kommunen risikerer imidlertid å få en del naboprotester inn til seg som følge av at gjenpart av naboprotesten skal kunne sendes kommunen. Disse må selvsagt journalføres enkeltvis som i dag.

Det er vanskelig å anslå hvilke økonomiske besparelser kommunen vil få når den får søknaden komplett med naboprotester.

8 Ansvar og kontroll

8.1 Kontrollplan, kontrollform og ansvarsoppgave

8.1.1 Innledning

I byggesaksreformen av 1995 (som trådte i kraft i 1997) var overføringen av kontrollen i byggesaker fra kommunen til de ansvarlige en av de viktigste endringene. Erfaringene med aktørenes kontroll har vært blandede i perioden frem til i dag. Mange aktører har klart overgangen godt, særlig de foretakene som hadde tatt i bruk kvalitetssystemer før reformen ble innført. Andre, og kanskje spesielt en del mindre foretak, har vært usikre og har hatt problemer. Spesielt har det vært problemer med den kontrollform som betegnes som «dokumentert egenkontroll».

Undersøkelser som Statens bygningstekniske etat gjennomførte i 2000, tyder på at kontrollplaner ikke blir lagt til grunn i det praktiske kontrollarbeidet i ønsket omfang, at dokumentasjonen synes overdrevet og lite reflektert i forhold til risiko, samt at kontrollforetak forplikter seg til å føre kontroll i større grad enn det omfanget av ansvarsretten tilsier. Kontrollplanene har heller ikke vært tilstrekkelig godt utformet med tanke på kommunalt tilsyn og lite konkrete å forholde seg til i en oppfølgingssituasjon. I undersøkelsene pekes det på at det kan ligge et potensial i kontrollplanen som et verktøy for kommunalt tilsyn.

Med bakgrunn i undersøkelser og synspunkter som er fremkommet etter at byggesaksreformen ble innført i 1997, ser departementet et behov for endringer i regelverket slik at kontrollplanene får mer reell betydning som styringsdokumenter. Det er også ønskelig at de blir bedre tilpasset kontrollbehovet i byggesaken, foretakenes eget kontrollsystem og bygningsmyndighetenes tilsynsfunksjon. Det kan være grunn til å fjerne kravet til kommunal godkjenning av kontrollplanen og kravet om at ansvarsoppgave alltid skal vedlegges søknaden.

8.1.2 Gjeldende rett

Kommunens oppgave er i dag å forhåndsgodkjenne de ansvarlige kontrollforetakene for derved å se til at de har tilstrekkelig faglige kvalifikasjoner til å utføre kontrollen på vedkommende tiltak og å påse at slik kontroll blir gjennomført. Kontrollen skal imidlertid gjennomføres av den utøvende selv (egenkontroll) eller ved uavhengig kontroll. Det var et siktemål med lovreformen at det totale omfang av kontroll skulle øke for å redusere byggskadeomfanget. Plan- og bygningsloven har derfor regler om at kommunene skal påse at kontroll faktisk blir utført. Dette ansvaret er formulert ikke bare som en rett, men som en *plikt* for kommunen. Den skal ikke gi tillatelse til tiltaket før den har forvisset seg om at kontroll vil bli utført. Når tiltaket er fullført, skal kommunen utstede ferdigattest. Men før dette skjer, må de kontrollansvarlige ha bekreftet at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

De ansvarlige kontrollforetakene gjennomfører kontrollen på grunnlag av en kontrollplan som godkjennes av kommunen. Det skal føres kontroll både med prosjekteringen og utførelsen i byggeprosjektet. Kontrollen som beskrives i kontrollplanen, har til hensikt å sikre at de tekniske kravene til byggverk som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, blir fulgt. Denne type kontroll skiller seg i prinsippet fra kontroll som gjennomføres for å sikre den kontraktsmessige gjennomføringen og også fra den kontroll kommunen gjennomfører i forbindelse med søknadsbehandlingen av byggetiltaket.

Kontrollplanen er et av de dokumenter i byggesaken som har blitt endret mest etter innføringen av byggesaksreformen. Årsaken til dette synes å være at store deler av byggebransjen ikke var fortrolig med å føre kontroll, og at mange forskjellige konsepter ble presentert som løsning på de nye systemkravene. Bare et fåtall foretak hadde erfaring med kvalitetssystemer slik vi kjenner dem fra annen land- og offshorebasert produksjons- og industrivirksomhet. En del prosjekteringsforetak og større entreprenørvirksomheter hadde tatt i bruk kvalitetssystemer. De brede lag av foretak i byggenæringen, og i særdeleshet de små foretakene, var lite fortrolige med systemtenkningen som skulle ligge til grunn for kontrollen. Resultatet var at det ble utarbeidet ulike varianter av kontrollplaner. Tendensen i begynnelsen gikk klart i retning av at planene var svært detaljerte, omfangsrike, og ofte lite praktiske og relaterte til det aktuelle byggeprosjektet. Dessuten utarbeidet hvert enkelt kontrollforetak sin egen (signerte) kontrollplan og utstedte egne kontrollerklæringer i forhold til hver enkelt av disse. Kontrollplanene hadde derfor ofte preg av å være rene sjekklister på et detaljeringsnivå som var altfor omfattende til at kommunene kunne ha tilstrekkelig nytte av kontrollplanene som styringsdokumenter.

Følgen av dette ble at kommunen ofte måtte behandle og forholde seg til mange og ulikt oppbygde planer. Det førte til at byggesaken ble betydelig komplisert og unødig byråkratisert. Kommunen hadde også vansker med å vurdere omfanget av kontrollarbeidet og styre retningen det skulle ta. Først etter at Norges Byggstandardiseringsråd (NBR) i 1999 utarbeidet blanketter for kontrollplaner, har det skjedd en forenkling og begrensing i omfanget av kontrollplaner og en betydelig reduksjon i papirmengden. Til gjengjeld har kontrollplanene fått et langt mer overordnet og generelt preg enn tidligere. Det benyttes i dag som regel bare én kontrollplan for prosjekteringen og én for utførelsen for hele prosjektet.

De standardiserte og overordnede kontrollplaner som i dag benyttes, inneholder opplysninger om fagområde og tiltaksklasse for oppgavene (for eksempel sanitærinstallasjoner), hva som er utførelsesgrunnlaget (for eksempel tegninger og beskrivelser), hvilken kontrollmetode man vil benytte (f.eks. bruk av sjekkliste, trykktesting o.a.) og omfanget av kontrollen. Videre inneholder de opplysninger om kontrollform (dokumentert egenkontroll eller uavhengig kontroll) og opplysninger om hvordan kontrollen skal dokumenteres (f.eks. signatur på sjekkliste eller tegning, foto o.a.).

Kontrollplanen er en forpliktende erklæring for den kontroll som skal gjennomføres. Gjennom sin godkjenning av kontrollplanen tar kommunen stilling til om alle nødvendige opplysninger om kontrollen er med og om planen omfatter de viktigste kontrollområdene. Kontrollplanen vil i praksis være

det viktigste dokumentet for kommunens oppfølging av tiltaket, vurdering av behovet for tilsyn. Den vil også danne grunnlag for dialogen med foretaket.

For å ivareta kontrollansvaret er det stilt krav til kontrollforetakenes kvalifikasjoner i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF). Foruten kvalifikasjonskrav til foretakets faglige ledelse (utdanning og praksis) stilles det krav om at foretaket skal ha et styringssystem for planlegging, gjennomføring, dokumentasjon, overvåking og rapportering av kontroll, samt rutiner for regelmessig gjennomgang av kontrollsystemet. Foretak med en godt utviklet kvalitetsfilosofi vil i praksis ofte kombinere det påkrevde styringssystemet etter forskriften med sitt eget kvalitetssystem. Kvalitetssystemet vil da kunne omfatte både styringen av administrative funksjoner i foretaket, økonomi, oppfyllelse av kontraktsvilkår og myndighetskrav. I forbindelse med et konkret byggeprosjekt vil foretaket kunne ta ut de delene av systemet som er relevante for prosjektet og lage et eget «skreddersydd» prosjektsystem for det aktuelle byggeoppdrag.

Kontrollformen «dokumentert egenkontroll» innebærer at foretaket både utfører arbeidsoppgaven og kontrollerer den. Kontrollformen «uavhengig kontroll» innebærer at det er et annet foretak som får kontrolloppgaven enn det som utfører oppgaven. Det er departementets inntrykk at kommunene er tilbakeholdne med å kreve uavhengig kontroll fordi det lett oppfattes som en sanksjonsform, og at dette i praksis bare skjer i et fåtall av byggesakene. I praksis er dokumentert egenkontroll følgelig den dominerende kontrollform. Uavhengig kontroll kreves som oftest kun i forhold til oppgaver som kommunen mener er svært vanskelige eller særlig kritiske i forhold til liv, helse, miljø eller sikkerhet. Se for øvrig nærmere om kontrollform i kap. 8.1.7.5.

Når tiltaket er ferdig utført, skal de kontrollansvarlige gjennomføre sluttkontroll (sammenfatning av den løpende kontrollen). Kommunen skal på grunnlag av deres kontrollerklæringer utferdige ferdigattest. Kommunen kan nøye seg med å gi midlertidig brukstillatelse dersom det gjenstår arbeid på tiltaket eller kontrollerklæringene er mangelfulle (se nærmere om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse i kap. 2.3). Tilsvarende prosess i prosjekteringsfasen er at kommunen gir igangsettingstillatelse på grunnlag av de(n) kontrollansvarliges kontrollerklæring(er).

8.1.3 Endringsbehov

Da kontrollansvaret ble overført til ansvarlige foretak, var det en intensjon at kommunen skulle påse at nødvendig kontroll ble utført. Hva som var nødvendig skulle vurderes i hvert enkelt tilfelle og ville avhenge av tiltakets kompleksitet og kompetansen til ansvarlig søker, prosjekterende og utførende. Kommunene synes i praksis å være lite bevisste på kontrollplanenes betydning for deres videre oppfølging av tiltaket. Dette har ført til overraskelser for kommunen når tilsyn har vært satt i verk. Det har vist seg at godkjente kontrollplaner har vært for generelt utformet og lite relevante for kontrollarbeidet i det aktuelle prosjekt.

Det har også vist seg at kontrollplanene foretakene benytter i prosjekteringen, ikke alltid er koordinert med de planer som benyttes i utførelsen. Dette fører til at det kan bli dårlig oppfølging av de kritiske områder som prosjekteringskontrollen etter en risikovurdering, har fokusert særlig sterkt på. I sin

ytterste konsekvens kan det få til resultat at det legges ned mye ressurser i å sikre at prosjekteringen er korrekt, mens lite eller intet gjøres for å påse at utførelsen faktisk blir i tråd med det prosjekterte. For eksempel kan dette lede til at forsterket kontroll med prosjekteringsløsninger som skal sikre brannspredning i tiltaket, ikke blir fulgt opp i utførelsesfasen gjennom kontroll av at disse løsningene faktisk blir benyttet. Den dårlige koordineringen kan muligvis tilbakeføres til det faktum at både ansvarlig søker og ansvarlig samordner har ansvar for å koordinere kontrollen, henholdsvis innenfor prosjektering og utførelse, når det er flere ansvarlige kontrollforetak. (Departementet foreslår i kap. 8.2 at funksjonen ansvarlig samordner oppheves og at dennes oppgaver overføres til ansvarlig søker.)

Det er også kommet en del kritikk av dagens kontrollsystem fra byggebransjen. Det har vært pekt på at foretakene ofte må utarbeide ekstra dokumentasjon for å tilfredstille bygningsmyndighetenes krav, og at byggesaksreformen derfor har ført til et betydelig økt byråkrati for å oppfylle dokumentasjonskravene. Det er særlig vist til at reglene fører til utarbeiding av dokumenter som ikke har betydning for kvaliteten på det bygde, dvs. sluttproduktet. Årsaken til dette kan tenkes å være at kontrollsystemet (kvalitetsplanen) foretaket benytter for å sikre oppfyllelse av kontraktsforpliktelser, ikke uten videre dekker de offentligrettslige kravene etter bygningslovgivningen, eller i hvert fall ikke legger til rette for særskilt dokumentasjon av at slike krav er oppfylt. Det kan dermed antas at en videreutvikling av systemene, og større forståelse for betydningen av å integrere system for oppfyllelse av kontraktsforpliktelser med oppfyllelse av myndighetskrav etter plan- og bygningslovgivningen, vil redusere behovet for kontrolldokumentasjon totalt sett.

Statens bygningstekniske etat har gjennom et prosjekt undersøkt om det kan være hensiktsmessig for kommunene å anvende revisjonsteknikk (med utgangspunkt i kvalitetsstyringstradisjoner) ved sitt tilsyn med foretakene. Så langt kan det synes som om kommunene med fordel kan anvende elementer fra revisjonsteknikken i tilsynet. Men dette fordrer god kompetanse og, ikke minst, forståelse for kommunens rolle og atferd i forbindelse med tilsynet. Foreløpig synes bare få kommuner å ha opprettet et fast opplegg for tilsyn. Noen få (større) kommuner har opprettet enheter med et særlig ansvar for å føre tilsyn, og noen kommuner har, eller arbeider med å opprette, interkommunalt samarbeid om tilsyn. Det er likevel usikkert i hvilken grad kommunene klarer å nyttiggjøre seg kontrollplanene som utgangspunkt for tilsynet.

8.1.4 Departementets høringsforslag

Departementet mente i høringsnotatet at det ikke var behov for å foreslå store lovendringer for å få til nødvendige forbedringer og forenklinger i reglene om kontrollplan, herunder om dokumentasjon av kontrollvirksomheten. De viktigste endringene ville først og fremst måtte foretas i forskriftsverket. I loven ble det kun foreslått endringer i forhold til hva som skulle være kommunens og ansvarlig søkers rolle og ansvar i forbindelse med kontrollplaner.

Departementet mente at arbeidet med å standardisere kontrollplaner og dokumentasjon i regi av Norges Byggstandardiseringsråd (NBR) burde fortsette og at det særlig burde fokuseres på å få kontrollplanen til å bli en mer integrert del av foretakenes kvalitetsarbeid. Det burde også fokuseres mer på

en entydig begrepsbruk, slik at ulike aktører ikke legger forskjellig innhold i de begreper som benyttes i kontrollsammenheng.

Departementet foreslo i høringsnotatet:

- at det tydeliggjøres at ansvarlig søker har ansvaret for å påse at det utarbeides kontrollplan og at han har en rolle som koordinator for alt kontrollarbeid i prosjektet,
- at kontrollplan ikke lenger skal godkjennes av kommunen, men bare sendes inn som en del av søknaden, og at kommunen kan kreve den endret dersom den finner det nødvendig,
- at det ikke lenger skal være et obligatorisk krav at separat ansvarsoppgave skal sendes inn sammen med søknad. Ansvarsoppdelingen må likevel tydelig gå fram av søknaden, og
- at kontrollplanens rolle, behovet for dokumentasjon og sporbarhet klargjøres gjennom nye regler i forskrift og under hensyntaken til det arbeid som pågår i regi av Norges byggstandardiseringsråd (NBR).

Det ble opplyst at forslagene krevde endringer i dagens §§ 93 b, 97 og 98. Regler om kontrollplanens rolle, behovet for dokumentasjon og sporbarhet ville ikke kreve lovendring, men skulle reguleres i forskrift, ev. gjennom henvisning til standard eller lignende. Hjemmel for slik forskrift ville være § 6.

8.1.5 Høringsuttalelsene

Om kontrollplan

Blant høringsinstansene er det bred oppslutning om forslaget om at kontrollplanen ikke lenger skal godkjennes av kommunen. Mange fremhever at de kontrollplaner som i dag sendes kommunen viser seg å ha liten eller ingen bruk under prosjektering eller på byggeplassen.

Gran kommune mener kontrollplanene lever sitt eget liv i kommunen. De hentes opp fra foretakets arkiv ved innsendelse av søknaden og er ikke utarbeidet eller tilpasset det enkelte tiltak. Dette påstås å ha sammenheng med at de mindre foretakenes kontrollsystem fortsatt ofte er på planleggingsstadiet og konsentrerer seg om helse, miljø og sikkerhet, og ikke om krav etter plan- og bygningsloven.

Statens bygningstekniske etat (BE) mener planen ikke gir kommunen holdepunkter for å vurdere om den planlagte kontrollen er forsvarlig og gir heller ingen sikkerhet for at kontrollen gjennomføres på en forskriftsmessig måte.

Skedsmo og Nittedal kommuner mener en fjerning av ordningen med at kommunen skal godkjenne kontrollplanen ikke nødvendigvis endrer det reelle innholdet i saksbehandlingen vesentlig.

Flere instanser, deriblant *Byggenæringens landsforening (BNL), Tekniske entreprenørers landsforening (TELFO), Drammen, Stavanger og Sarpsborg kommuner, Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF)* og *Statens bygningstekniske etat (BE),* mener det ikke er nødvendig at kontrollplanen sendes inn til kommunen når den likevel ikke skal godkjennes. Det foreslås at kontrollplanen i stedet blir et internt styringsinstrument for ansvarlig søker. BE oppgir at det er vanskelig å se den reelle forskjellen på dagens ordning, hvor kontrollplanen skal godkjennes, og forslaget hvor planen kun skal sendes kommunen, men hvor den likevel skal kunne endres. Forslaget innebærer etter etatens syn at kommunen fremdeles må ta stilling til planen og at den derfor i realite-

ten godkjennes som del av tillatelsen. Når kommunen fatter vedtak om tillatelse, vil dette samtidig innebære en godkjenning av den foreliggende kontrollplan. BE kan derfor ikke se at dette innebærer en forenkling. Det hevdes at det som avgjør om kontroll blir gjennomført på en tilfredsstillende måte, er om det kontrollerende foretaket har gode innarbeidede rutiner og at foretaket bruker sitt kvalitetssystem. Dette kan bare sikres ved å tilføre bygge- og anleggsbransjen kunnskaper om styringssystemer og nytten av dette. Det anføres at kontrollplanen ikke er i stand til å bidra til dette.

Sarpsborg kommune mener ordningen bør være at kommunen kan kreve kontrollplan når den finner det nødvendig. *Rådgivende ingeniørers forening (RIF)* foreslår kontrollplanen erstattet med en kontrollerklæring på et skjema tilsvarende dagens kontrollbekreftelse. Kontrollplanen blir da kontrollplan for det enkelte foretak, som kommunen kan be om å få tilsendt ved behov, og som kommunen kan pålegge endret.

Forbrukerrådet stiller spørsmål ved om dagens ordning er egnet til å gi trygghet for at bygget faktisk er oppført i henhold til gjeldende krav i plan- og bygningsloven. For rådet ser det ut til at man har laget et regelverk som påleggger ansvarlig søker å utvikle et betydelig internt kontrollsystem basert på egenkontroll, og hvor det er systemet som sådan som må dokumenteres overfor kommunen. Kommunens kontrollfunksjon vil da i det overveiende antallet saker være basert på å kontrollere at den ansvarlige søkers «papirarbeid» er utført tilfredsstillende. Om det faktiske arbeidet er utført tilfredsstillende, gir kommunens kontroll og senere ferdigattest ingen garanti for. Etter rådets oppfatning bærer dagens system først og fremst preg av å være en «opplæring av bransjen». Forbrukerrådet ønsker derfor at man ved revisjonen av loven, også tar hensyn til tiltakshavers/forbrukers behov for sikkerhet for at bygget faktisk er i henhold til avtalen på overtagelsestidspunktet, og at man ser de ulike regelverkene i sammenheng, også ut i fra tiltakshavers/forbrukeres ståsted.

Norges handikapforbund (NHF) er skeptisk til at en stadig større andel av kontrolloppgavene blir liggende på byggebransjen selv. Forbundet anfører at faren for dårlig oppfølging av kontrollplaner er større når bransjen skal kontrollere seg selv. Det som må bli resultatet av stadig større ansvar for egenkontroll av utført arbeid, må være konsekvent bruk av strenge sanksjoner når mangler blir avdekket. Tilbaketrekking av godkjenning for ansvarlig foretak som ikke fyller de krav som stilles til dugelighet og pålitelighet i angjeldende sak, bør være vanlig sanksjonsmiddel.

Norske Arkitekters Landsforbund (NAL) og Norges Praktiserende Arkitekter ANS (NPA) mener det i arbeidet med å utforme de nye forskriftsreglene, må legges vekt på en mer aktiv og bevisst bruk av kontroll og videreutvikling og bruk av foretakenes egne kvalitetsstyringssystemer. Organisasjonene viser til at det er disse som er med og danner grunnlaget både for sentral og lokal godkjenning. De peker også på behovet for å legge ned mye arbeid i å finne gode løsninger på dokumentasjonen. De hevder at det, særlig for de prosjekterende, er viktig å se dette i forhold til teknisk forskrift, som med sin funksjonsbaserte oppbygning ikke gir så konkrete holdepunkter for hva som er forskriftmessig utførelse.

Ski kommune mener det vil være bedre å ta en egenerklæring inn i ansvarsrettsøknaden om at det er utarbeidet et system for å gjennomføre kon-

troll, at denne vil bli fulgt og at den vil bli lagt frem på forespørsel. *Ullensaker kommune* hevder at om det fortsatt skal være noen hensikt i å sende med kontrollplanen i en byggesak, så må de bli noe mer detaljert (innen rimelighetens grenser), slik at de kan danne grunnlag for tilsyn og faktisk kan brukes av foretaket selv i sitt kontrollarbeid. Dette bør kunne utdypes gjennom forskrift og veiledning til denne. *NCC Norge AS* mener man må ha regler som pålegger ansvarlig søker å risikoanalysere prosjektet på en dokumentert måte, for å identifisere de fem til ti største risikoer som er knyttet til tiltaket og at kontrollplanen dermed begrenses i omfang. NCC Norge AS viser også til kommunens og ansvarlig søkers plikt til å påse at kontrollplaner blir utarbeidet, ikke gir garanti eller sikkerhet for at kontrollen faktisk blir utført og har noen nytteverdi for prosjektet. Selskapet reiser spørsmålet om det bør pålegges ansvarlig søker en plikt til å verifisere at kontrollen faktisk blir utført, og dokumentert med «bakenforliggende» sjekklister, i form av stikkprøvekontroller.

Rådgivende ingeniørers forening (RIF) foreslår endring slik at kontrollansvaret blir en del av både den prosjekterendes og den utførendes ansvar (PRO/UTF). Ansvaret til godkjente kontrollerende foretak skal kun omfatte spesielle viktige kontrollområder samt grensesnitt. RIF mener denne endringen vil medføre bedre samsvar mellom det som kreves av foretak i den sentrale godkjenningsordningen og de krav som stilles i tiltaket. Det anføres at dette vil gi mer realistisk tilsyns- og revisjonsgrunnlag for kommunen, og bedre grunnlag for eventuelle sanksjoner mot foretak som ikke tilfredsstiller grunnlaget for egen sentral godkjenning.

Om ansvarsoppgaven

Asker, Ski og Stavanger kommuner mener det er ønskelig å beholde ansvarsoppgaven.

De øvrige høringsinstansene som har uttalt seg til spørsmålet er overveiende positive til forslaget i sine svar. *Skedsmo*og *Nittedal kommuner* mener det er lite tid å spare på at ansvarsoppgaven bortfaller. Andre anfører at det er en fordel at det blir mindre papir. *Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF)* mener det kan være behov for ansvarsoppgave når det er flere enn tre foretak.

Norske Arkitekters Landsforbund (NAL) og *Norges Praktiserende Arkitekter ANS (NPA)* mener ordningen med obligatorisk innsending av ansvarsoppgave er meningsløs all den stund ansvarsforholdene framgår av annen søknadsdokumentasjon. Det pekes på at slik regelen nå er utformet, oppfattes den slik at det er søker som får ansvaret for å påvise hvordan ansvar for de respektive arbeider er fordelt.

Om kontrollform

Det er få kommentarer til departementets vurdering av at det ikke er nødvendig å gjøre endringer i reglene om kontrollform. *Heisleverandørenes forening (HLF)* anfører i sin uttalelse at krav om uavhengig kontroll i tillegg til bruk av uavhengig kontrollorgan, vil føre til sterkt kostnadsøkning uten at det gir økt sikkerhet.

8.1.6 Departementets vurderinger

Departementet finner på bakgrunn av uttalelsene å ville gå videre med forslagene i høringsnotatet om at kommunens godkjenning av kontrollplan kan opphøre og at det ikke lenger skal være påkrevd å sende inn ansvarsoppgave sammen med søknaden.

Departementet konstaterer at høringen ikke har frembrakt nye momenter av vesentlig betydning som taler for at kontrollplanen fortsatt skal godkjennes. Derimot mener mange av instansene det ikke er nødvendig at kontrollplanen sendes inn i det hele tatt når den likevel ikke skal godkjennes. Det er også hevdet at innsending av kontrollplan, og etterfølgende krav om endring av den, i realiteten innebærer en godkjenning.

Etter departementets oppfatning vil det på sikt kunne være riktig å fjerne kravet om at kontrollplanen alltid skal sendes kommunen, selv om den ikke skal godkjennes. Når en likevel velger å opprettholde dette kravet, er årsaken at mange foretak i byggebransjen fortsatt synes å være i en utviklingsfase når det gjelder kontroll utført med grunnlag i system. Kommunene bør av denne grunn fortsatt få seg tilsendt en kontrollplan slik at de kan påse at en i prosjektet har til hensikt å gjennomføre kontroll. Kommunene kan da med selvsyn konstatere at ansvarlig søker har sørget for å utarbeide en kontrollplan som er dekkende for tiltaket. En erklæring om at kontroll vil bli utført i henhold til system, ville for så vidt kunne dekke et slikt behov, men erklæringen ville ikke gi mer detaljerte opplysninger om kontrollen, f.eks. om detaljeringen er rimelig og om viktige risikoområder er prioritert. Kontrollplanen vil således ha en viktig funksjon når kommunen skal vurdere behovet for tilsyn og bør sannsynligvis kunne utvikles mer i den retning.

Departementet vil vurdere kravene til kontrollplan i forskriftsarbeidet. Et viktig moment i den sammenheng er at den kan bli et mer reelt styringsverktøy både for foretakenes kontroll og kommunenes tilsynsfunksjon.

8.1.7 Nærmere om departementets forslag

8.1.7.1 Kontrollplan i regelsammenheng

En detaljert presisering av kravene til kontrollplan i lov eller forskrift vil kunne hindre en videre utvikling i retning av å oppnå målsettingen om en smidig og enkel byggesaksbehandling, hvor krav til dokumentasjon og kontroll er nøye tilpasset behovet i den enkelte sak. Ved at detaljerte regler legges på lovnivå, vil en videre utvikling av byggesaksreglene bli problematisk. Detaljerte krav i loven vil også kunne medføre problemer for elektronisk byggesaksbehandling dersom det oppstår behov for justeringer for hva en slik plan skal inneholde og hvordan den skal presenteres. På denne bakgrunn bør det ikke utformes detaljerte regler i loven, men i stedet gis i forskrift.

I forskriftsarbeidet bør det også vurderes en del andre spørsmål som f.eks. at det avgjørende for at kommunen skal kunne behandle søknad om tillatelse ikke er antall planer, men de *opplysningene* som kommunen trenger for å kunne utferdige tillatelse. En kontrollplan bør heller ikke nødvendigvis være et dokument utsprunget av en blankett. En kontrollplan i lovens forstand kan like gjerne være en sammenstilling av opplysninger om kontroll tilpasset det enkelte tiltak. Elektronisk byggesaksbehandling må påregnes å føre til at opplysningene kommunen får i byggesaken, er «skreddersydd» for tiltaket. Van-

lige blanketter blir i en slik sammenheng for statiske uansett hvor mye arbeid man måtte legge ned i utformingen av dem. Man må følgelig ha regler som er åpne for nye løsninger over tid, f.eks. når det gjelder kontrolldokumentasjonens utforming og omfang. Departementet vil vurdere behovet for forskriftsendringer for å sikre at kontrollplaner har den nødvendige funksjonalitet.

8.1.7.2 Nærmere om ansvarlig søkers rolle

Departementet mener det bør tydeliggjøres i regelverket at ansvarlig søker har ansvar for å påse at helhetlige planer for kontroll blir utarbeidet. Forslaget er for så vidt i tråd med dagens praksis, men ansvaret blir nå fastslått uttrykkelig i loven. Dette skjer ved at det tas inn en ny bestemmelse i § 97 nr. 1 tredje ledd om at ansvarlig søker skal påse at det blir utarbeidet kontrollplan. Ansvaret til søker er i denne sammenheng et rent koordineringsansvar, jf. ordet «påse». Søker må også påse at planene blir fulgt opp og at de er gjort kjent for de øvrige ansvarlig kontrollerende i prosjektet. Fram til i dag har ansvarlig søkers rolle ved kontroll bare vært omtalt i forarbeidene, jf. Ot.prp. nr. 39 (1993-94) side 39 og side 75, uten at det helt klart har fremgått hva ansvaret omfatter. En regelfesting av ansvaret bidrar til å synliggjøre og vektlegge ansvarlig søkers rolle sterkere på dette punkt.

Hvordan ansvarlig søker vil utarbeide en slik kontrollplan, bør kunne bestemmes ut fra hva som er mest hensiktsmessig i vedkommende prosjekt uten at loven bestemmer hvordan det skal gjøres. Nærmere regler om kontroll kan gis i forskrift. Ansvarlig kontrollerende for prosjektering og ansvarlig kontrollerende for utførelsen vil ha ansvaret for selve kontrollen. Grunnlaget for ansvaret er ansvarsrettsøknaden og kontrollerklæringen, som presiserer hvilke oppgaver foretaket er ansvarlig for.

Departementet vil, som nevnt foran, bistå i arbeidet med å utvikle kontrollplanene slik at det ikke blir nødvendig for kontrollforetakene å utarbeide egen dokumentasjon spesielt beregnet på bygningsmyndighetenes behov. Dette vil bidra til redusert arbeid i foretakene med å utarbeide dokumentasjon.

Ettersom departementet i kap. 8.2 foreslår funksjonen ansvarlig samordner opphevet og dennes oppgaver overført til ansvarlig søker, er det ikke nødvendig å drøfte ansvarlig samordners rolle i kontrollsammenheng annet enn i forhold til bestemmelsen i § 98 nr. 1 tredje punktum. Den omhandler samordners rolle som koordinator ved avsendelse av melding til kommunen om sluttkontroll. Etter bestemmelsen har ansvarlig utførende ansvar for at det blir sendt «melding» til kommunen «ved avsluttet arbeid, jfr. § 99». Bestemmelsen må forstås slik at det er en erklæring om sluttkontroll, utstedt av kontrollansvarlig som skal sendes kommunen. I blankettsammenheng er dette systematisert slik at ansvarlig samordner sender «anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse» vedlagt samtlige kontrollerklæringer til kommunen. Som oftest vil det være flere ansvarlig utførende, og i disse tilfellene er det ansvarlig samordner som sender melding til kommunen. (Det fremgår av § 98 nr. 3 at det er ansvarlig samordner som skal utføre denne oppgaven når det er flere ansvarlige utførende foretak.) Ettersom oppgavene til ansvarlig samordner foreslås overført til ansvarlig søker, vil det være naturlig at det er ansvarlig søker som i fremtiden sender melding som nevnt til kommunen. Bestemmelsen i § 98 nr. 1 tredje punktum foreslås derfor endres slik at ordet

«kommunen» byttes ut med «ansvarlig søker». Ansvarlig søker skal følgelig være den som videresender erklæringene i kommunen.

8.1.7.3 Kommunens godkjenning av kontrollplan

Bakgrunnen for forslaget om at kontrollplanen ikke lenger skal godkjennes av kommunen er uklarhet med hensyn til om kommunen dermed også godkjenner de tekniske spesifikasjoner (ytelsesnivå) og metoder som er valgt for prosjekteringen og utførelsen, noe som ikke har vært meningen.

Dertil kommer at dagens utforming av kontrollplaner har ført den opp på et så overordnet nivå at den ikke er så godt egnet som styringsinstrument for kommunen som forutsatt da systemet med planer for kontroll ble innført. Slik den i dag er utformet og blir brukt, gir den kommunen bare i liten grad mulighet for å sikre at det blir ført kontroll med kompliserte og kritiske områder, hvor det er betydelig risiko for feil. Det er i praksis sjekklistene - som springer ut av kontrollplanen og således er dokumenter som er avledet av planen - som har mest betydning for å sikre at det blir ført kontroll på slike områder.

Ser man nærmere på kommunens saksbehandling forut for godkjenningen av kontrollplanene, synes denne i praksis stort sett begrenset til en kontroll med at relevante og akseptable akseptkriterier er angitt i planen. Denne kontrollen skjer i praksis ved at vedkommende saksbehandler undersøker om de mest relevante henvisningene til paragrafer i forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK), er tatt med. Dette fører til at kontrollplanen i en del tilfeller inneholder en oppramsing av henvisninger til bortimot samtlige kapitler i forskriften. For foretakene kan det fremstå som meningsløst at kommunen vurderer hvilken paragraf som er ført opp i planen eller glemt ført opp, fordi akseptkriteriene ikke fremgår av forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) annet enn som funksjonsrettede krav til løsning. Resultatet blir at planen ofte inneholder henvisninger til paragrafer som overhodet ikke er aktuelle i prosjektet. Funksjonskravene er dertil ofte utformet på en så overordnet måte at de ikke er egnet som akseptkriterier. I tillegg skaper dette uklarhet om utstrekningen av den kontrollansvarliges ansvar, dvs. hvorvidt dette ansvaret bare er knyttet til det som er listet opp i kontrollplanen, eller om det går videre. Av disse grunner synes planene for kontroll i liten grad å bli lagt til grunn i det praktiske kontrollarbeidet. Dette fører i sin tur til kritikk ved at planen blir ansett som et unødvendig byråkratisk element i byggesaken, som kun må utarbeides for å tilfredsstille kommunens behov for å oppfylle krav nedfelt i plan- og bygningsloven.

Departementet ser det slik at de kontrollplanene som i dag benyttes mer fremstår som en bekreftelse på valg av løsninger og en erklæring om hvilken kontroll som skal utføres, enn som et styringsinstrument for å sikre at kontroll faktisk blir utført på områder hvor det erfaringsmessig oppstår feil og mangler. Sett i lys av dette, fremstår kommunens godkjenning som unødvendig.

8.1.7.4 Hva er tilstrekkelig underlagsdokumentasjon for kontrollen

Dokumentasjon for tiltakets beskaffenhet vil normalt være tegninger, beregninger, byggdetaljblad og standarder. I henhold til forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) § 14 nr. 5 skal dokumentasjonen forut for

rammetillatelse i nødvendig grad vise overordnede krav til tekniske rammebetingelser i forhold til konstruksjonssikkerhet, bygningsteknisk brannvern, rømningsforhold, energiøkonomisering og innemiljø med støybegrensning, tilgjengelighet, brukbarhet og sikkerhet i bruk, bestandighet og tekniske installasjoner. Dokumentasjonen forut for igangsettingstillatelse skal i nødvendig grad vise «ivaretakelse av tekniske krav, tegninger og beregninger», jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) § 15 nr. 7.

Begrepet kontrolldokumentasjon dekker i prinsippet to typer dokumentasjon. Det ene er dokumentasjon den prosjekterende eller utførende utarbeider som dokumentasjon for at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det andre er den dokumentasjon som kontrollforetaket utarbeider som dokumentasjon for at kontroll faktisk er gjennomført.

De ansvarlige foretakene skal ha system for dokumentasjon av kontroll. Departementet vil i forskriftsarbeidet arbeide videre med å klargjøre hvilke krav som skal gjelde for dokumentasjon og sporbarhet i kontrollarbeidet.

8.1.7.5 Godkjenningen av kontrollform

Kommunen skal i dag godkjenne kontrollform. Ettersom den helt dominerende kontrollform i praksis er egenkontroll og kommunen bare i få tilfeller krever uavhengig kontroll, kunne man for så vidt se for seg en endring hvor kommunens godkjenning ble erstattet med en adgang til å kreve kontrollform endret når den fant det nødvendig. Dette ville i så fall bli en parallell ordning til det system som departementet foreslår innført (foran) til erstatning for kommunens godkjenning av kontrollplan.

Det er imidlertid mange som hevder at det er for lite uavhengig kontroll og at omfanget av egenkontroll er blitt større enn det som var forutsatt da byggesaksreformen ble innført. Departementet mener derfor en oppheving av kommunens godkjenning av kontrollform ville kunne gi et galt signal i forhold til hvor viktig man anser uavhengig kontroll for å være. Det legges derfor ikke opp til endringer på dette punkt. Det kan bli aktuelt å vurdere om det i forskrifts- eller veiledningssammenheng skal sies noe mer om når det kan være aktuelt for kommunen å kreve uavhengig kontroll.

8.1.7.6 Endring/supplering av kontrollplan

Kontrollplanen vil etter dette være en del av den ordinære dokumentasjonen som skal vedlegges søknaden. Kommunen må i nødvendig utstrekning kunne kreve dokumentasjonen utdypet og supplert gjennom tilleggsopplysninger, f.eks. der den er i tvil om det bør kreves uavhengig kontroll. Selv om dokumentasjonskravene standardiseres, må kommunene likevel ha adgang til slik supplering, f.eks. begrunnet i lokale forhold eller i usikkerhet omkring ett eller flere foretaks gjennomføring av kontroll. Slik supplering av dokumentasjonen, som også vil kunne føre til endringer av kontrollplanen, må kommunen si fra om snarest mulig. En endring av kontrollplanen på dette grunnlag vil være en del av den ordinære saksbehandlingen, og skal derfor ikke innebære noen særskilt godkjenning av kontrollplanen (f.eks. med særskilt klageadgang). Tilleggsopplysninger skal kunne kreves gjennom hele byggesaksprosessen.

Dersom kommunen krever kontrollplan endret etter at tillatelse er gitt, vil vedtaket måtte betraktes som enkeltvedtak som kan påklages særskilt.

8.1.7.7 Ansvarsoppgaven

I praksis har ansvarsoppgaven ikke fått den betydning man opprinnelig så for seg. Ansvarsoppgaven skulle vise ansvarsoppdelingen i byggeprosjektet og fungere som en skriftlig erklæring fra de deltakende hvor det klart fremkommer hvilken del av tiltaket det søkes ansvarsrett for (se nærmere om dette i Ot.prp. nr. 39 (1993-94) side 206). I prosjekter med få ansvarlige foretak har det imidlertid vist seg unødvendig med en egen oppgave for å få dette til fordi ansvarsrettsøknaden(e) dekker dette behovet. Av denne grunn blir det ofte ikke utarbeidet ansvarsoppgave i slike tilfeller. Kommunen får til vanlig god nok oversikt over de ansvarlige foretakene i prosjektet gjennom de ansvarsrettsøknader kommunen mottar. Dertil kommer at ansvarsoppgaven - på det tidspunkt den sendes inn - sjelden er komplett fordi tiltakshaver ennå ikke har engasjert foretak til alle oppgavene. Det har også forekommet motstrid mellom ansvarsoppgaven og de enkelte ansvarsrettsøknader dersom det skjer endringer i ansvarsretten. I slike tilfeller må de mer utfyllende ansvarsrettsøknader gå foran.

Departementet foreslår derfor at kravet om ansvarsoppgave kan sløyfes og at kommunen i stedet kan kreve en slik oppgave når den finner det nødvendig fordi ansvarsdelingen ikke tydelig nok fremgår av søknaden, eller når det ellers er behov for oversiktens skyld. Normalt bør det ikke være nødvendig med ansvarsoppgave dersom det er færre enn tre til fire ansvarlige foretak. Departementet foreslår en regel om dette i § 93 nr. 2 første ledd som et krav om at ansvarsoppdelingen må gå tydelig fram av søknaden. I praksis vil en slik oppgave bare være aktuell å kreve i saker hvor ansvarsforholdene fremstår som uklare fordi ansvaret er spredt på mange foretak. Departementet antar at kommunene i praksis vil være varsomme med å kreve ansvarsoppgave annet enn der ansvarsforholdene fremstår som uklare eller det har «gått galt» og kommunen vurderer sanksjoner. Bestemmelsen om ansvarsoppgave i § 98 nr. 1 annet punktum er unødvendig og kan utgå fordi kravet til synliggjøring av ansvarsdelingen vil fremgå av § 93 nr. 2 første ledd.

8.1.8 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

Endringsforslagene innebærer forenklinger, presiseringer og klargjøringer av lovverket. Fjerningen av kommunens oppgave med å godkjenne kontrollplan og ansvarsoppgave vil virke besparende for kommunen. Endringene fører neppe til noen større arbeidsbyrde for ansvarlig søker fordi denne allerede i dag må se til at disse elementene er i tråd med regelverket før de sendes kommunen. Det som faller bort gjennom forslaget, er i det vesentlige den etterfølgende kommunale kontrollen av at ansvarlig søker «har gjort jobben sin». Kommunen vil fortsatt kunne vurdere om prosjektets vanskelighetsgrad eller kompleksitet innen f.eks. bestemte fagområder tilsier at det skal være uavhengig kontroll, og kreve slik kontroll.

Bestemmelsene i loven om innholdet i kontrollplanen overføres til forskrift og får ikke i seg selv noen konsekvenser for ansvarlig søker eller kommunen. Imidlertid vil det måtte foretas utredninger i forbindelse med forskriftsarbeidet for å få på plass et regelverk som ivaretar de målsettinger

departementet har med hensyn til at kontrollen skal utføres helhetlig og planlagt, og når den kan anses tilstrekkelig dokumentert og gjennomført som planlagt. Siktemålet med disse endringene er å få kontrollen til å fungere bedre og mer målrettet og dermed også sikre at det som bygges får bedre kvalitet.

8.2 Forslag om oppheving av funksjonen ansvarlig samordner

8.2.1 Gjeldende rett

I dag skal alt arbeid på tiltak, herunder arbeidene i søknadsfasen, være dekket med ansvar. Dette skjer ved at foretak som er engasjert av tiltakshaver sender søknad om ansvarsrett til kommunen som så godkjenner denne. Ordningen med å godkjenne foretak for ansvarsrett har til hensikt å sikre at aktøren har nødvendige faglige kvalifikasjoner og at det kan gjøres ansvar gjeldende mot den som faktisk har en reell mulighet til å påse at feil ikke oppstår. Det er i alt seks funksjoner i en byggesak som skal være dekket med ansvarsrett. Dette er funksjonene ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen, ansvarlig samordner, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelsen. Disse rollene kan naturligvis kombineres og tilligge ett og samme foretak.

Ansvaret innebærer at bygningsmyndigheten kan rette sanksjoner mot den ansvarlige og ikke bare mot tiltakshaver, slik ordningen var før siste lovendring i 1995. Aktuelle sanksjoner er pålegg, tvangsmulkt, forelegg og tilbaketrekking av lokal ansvarsrett eller sentral godkjenning. Kommunen kan rette sanksjoner mot ansvarlige foretak i form av tilbaketrekking av godkjenning ved overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, eller dersom godkjent foretak ikke lenger innehar de nødvendige kvalifikasjoner. Reglene om dette fremgår dels av § 98 a for så vidt gjelder de sentralt godkjente foretakene, og §§ 93 b og 98 for så vidt gjelder lokal godkjenning av ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende foretak.

8.2.2 Nærmere om ansvarlig samordner

Etter plan- og bygningsloven § 98 nr. 3 skal det oppnevnes en ansvarlig samordner, som skal godkjennes særskilt der ansvarsretten for utførelsen er oppdelt. Denne ansvarlige samordner skal være et bindeledd mellom de ansvarlig utførende, tiltakshaver og kommunen.

I Ot.prp. nr. 39 (1993-94), som gir bakgrunnen for lovreformen av 1995, var den ansvarlige samordner tiltenkt en spesiell rolle som koordinator for forskjellige regelverk i tillegg til å ha koordineringsfunksjonen for kravene etter plan- og bygningslovgivningen i utførelsesfasen. I tråd med dette skulle rollen innehas av ett av de utførende foretak, dvs. et foretak som allerede hadde en rolle i utførelsen. På denne måten kunne denne koordineringsfunksjonen i forhold til annet regelverk lettere ivaretas, for eksempel i forhold til HMS-kravene (helse-, miljø - og sikkerhetskrav).

Forslaget om samordner med koordineringsansvar for annet regelverk ble forkastet av Stortinget, se Inst O nr. 37 (1994-95) og Besl O nr. 50 (1994-95). Rollen som ansvarlig samordner for plan- og bygningslovgivningens krav ble imidlertid opprettholdt som en naturlig del av de nye ansvarsreglene.

Hovedinnholdet i plan- og bygningslovens ansvarsregler er som kjent at alle deler av tiltaket skal belegges med ansvar. Dette gjelder også koordineringsfunksjonene, både i søknadsfasen og utførelsesfasen.

Etter hvert som disse rollene er innarbeidet i praksis, har det vist seg at det er den ansvarlige søkeren som har de fleste og viktigste oppgavene.

Ansvarlig samordners oppgaver har vist seg å være lite omfattende. De består hovedsakelig i å være bindeledd mellom kommunen og de forskjellige ansvarlig utførende dersom det er behov for særskilt kontakt, for eksempel i forbindelse med de forskjellige foretakenes utførelse av sin ansvarsrett. Ansvarlig samordner skal også koordinere kontrollerklæringene og anmode kommunen om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Hvilke oppgaver ansvarlig samordner har i forhold til tiltakshaver, er uklart. Det er likeledes uklart hvilke oppgaver ansvarlig samordner har i forhold til ansvarlig søker og hvordan ansvarsovergangen skal skje, for eksempel med hensyn til ansvar for kontrollplan, oversikt over nye ansvarlige, ved behov for omprosjektering osv.

8.2.3 Endringsbehov

Det har kommet forslag om opphevelse av rollen som ansvarlig samordner både fra enkelte kommuner, utførende foretak og prosjekterende. Det er bl.a. anført at det er unødvendig å ha to forskjellige samordningsroller for byggesaken og at det vil kunne gi forenklingseffekt dersom man kan slå sammen rollene som ansvarlig søker og ansvarlig samordner.

I tillegg kreves det særskilt godkjenning for funksjonen som ansvarlig samordner. Det oppfattes ofte som unødvendig at man må ha egen godkjenning sentralt eller lokalt, for en rolle med så begrensede oppgaver. I tillegg medfører kommunenes arbeid i forbindelse med tildeling av ansvarsrett at rollen medfører en ressursbruk som ikke alltid står i forhold til innholdet.

En del utførende foretak oppfatter denne rollen som unødvendig, både med hensyn til kvalifikasjonskrav og selve arbeidet. En slik rolle passer heller ikke bestandig inn i den entrepriserettslige sammenheng, der det gjerne er en prosjektleder som har et koordineringsansvar gjennom hele byggesaken. Etter kravene i § 98 er en slik løsning ikke mulig, fordi den ansvarlige samordner skal være en av de utførende. Det er derfor ikke mulig å la ansvarlig søker overta disse oppgavene uten lovendring.

Ansvarlig søker er tiltakshavers hjelper og har gjennom praksis fått en stadig viktigere rolle. Han bistår som regel tiltakshaver i forhåndskonferansen og er ansvarlig for at søknaden er fullstendig. Dette innebærer at grunnlagsdokumentasjonen skal koordineres, i tillegg til at de forskjellige ansvarlige foretak skal engasjeres og vurderes slik at kommunen kan godkjenne ansvarsoppgaven og de enkelte foretak. Dette gjelder også de foretakene som engasjeres for utførelsen. Like viktig er det dessuten at ansvarlig søker har ansvar for å utferdige kontrollplan, både for prosjekteringen og for utførelsen. Ansvarlig søker skal i tillegg engasjere de kontrollansvarlige, også for kontrollen av utførelsen.

Det er dermed ansvarlig søker som legger grunnlaget for så vel saksbehandlingen som gjennomføringen. De premissene ansvarlig søker (sammen med tiltakshaver) legger for utførelsen er av så stor betydning at ansvarlig samordners rolle i svært mange tilfeller reduseres til en ren «postkassefunksjon». Dette kommer for eksempel fram der det oppdages prosjekteringsfeil

etter at utførelsen er startet. Det er da uklart hvem som har ansvaret for å følge opp feilen og koordinere det nødvendige opprettingsarbeidet.

8.2.4 Departementets høringsforslag

På denne bakgrunn mente departementet at det ville være en god løsning at bestemmelsen om ansvarlig samordner i § 98 nr. 3 ble opphevet, og at ansvarlig søkers ansvarsområde ble utvidet tilsvarende gjennom en lovendring i § 93 b nr. 1 første ledd. Det ble samtidig foreslått presisert at ansvarlig søker skulle være ansvarlig for å samordne de kontrollerende. Departementet ba i høringsnotatet om synspunkter på hvordan den foreslåtte løsningen ville gripe inn i fordelingen mellom ansvar i prosjektering/søknadsfasen og utførelsesfasen, og om det kunne være mulig å dele opp ansvaret på frivillig basis.

8.2.5 Høringsuttalelsene

Forslaget har fått bred oppslutning blant høringsinstansene. Flere instanser, deriblant *Sund og Kristiansand kommuner, fylkesmannen i Oppland og fylkesmannen i Hedmark,* påpeker at forslaget innebærer en reell forenkling og en klar forbedring. *Oslo kommune* ser det som positivt at det blir et ansvarsledd mindre. Flere peker på at ansvarlig samordner ikke alltid har hatt en reell funksjon på byggeplassen.

Ullensaker kommune påpeker at det allerede under Gardermoen-prosjektet viste seg at det var ansvarlig søker som hadde oversikten og kunnskapen om byggesaken. Ansvarlig samordners rolle var i mange tilfeller lite definert og ikke i tilstrekkelig grad i bruk. Kommunen mener imidlertid at om forslaget skal kunne få den ønskede effekt, er det avhengig av at samme foretak fortsetter som ansvarlig søker gjennom hele prosjektet.

Flere bransjeforeninger på utførelsessiden støtter forslaget, bl.a. *Byggenæringens landsforening (BNL), Tekniske entreprenørers forening (TELFO) og Maskinentreprenørenes forening (MEF).* Det samme gjør *Norsk kommunalteknisk forening (NKF) og Norske VA-verks forening (NORVAR).*

Norske Arkitekters landsforening (NAL) og Norges praktiserende arkitekter ANS (NPA) støtter også det foreslåtte endringsforslaget, men fremmer i sine høringsuttalelser enkelte kritiske bemerkninger. De anfører at det er klare fordeler i at ansvarlig søker kan være kommunens primære kontaktperson gjennom hele byggesaken, også i utførelsesfasen. Ved større prosjekter kan det imidlertid være mangel på kompetanse hos den som er ansvarlig søker i rammesøknadsfasen til å fylle rollen i utførelsesfasen. Det bør derfor presiseres at det er anledning til å bytte ut ansvarlig søker i løpet av prosjektet. Det kan også være nødvendig å definere nærmere regler for en slik overgang, og klargjøre grensesnittsproblematikken knyttet til bytte av ansvarlig. Organisasjonene peker også på at det kan være andre grunner til at rollen som ansvarlig søker for arkitekter er vanskelig i utførelsesfasen. I deler av landet er det ikke uvanlig at arkitektene er uønsket på byggeplassen av entreprenørene, særlig i visse entrepriseformer. Det fremheves derfor at det ved regelutformingen må påses at ansvarlig søker ikke gis et skinnansvar, men får et ansvar som også innbefatter reell påvirkningsmulighet. Også *Heisleverandørenes forening* påpeker at lovendringen på dette punkt klart må definere at ansvarlig

søker har en overordnet funksjon for samordning og kommunikasjon mellom foretakene.

Skedsmo og Nittedal kommuner er opptatt av at endringen ikke får som virkning at de prosjekterende på sikt skvises ut av rollen som ansvarlig søker og erstattes av andre som er dårligere egnet. Kommunene peker på at når det nærmer seg innflytting og brukstillatelse eller når ferdigattest skal innhentes, er det de utførende og framfor alt byggmester/hovedentreprenør som har størst interesse i å hente ut ferdigattesten og dermed få «ryggen fri». Det anføres at man derfor ikke må kunne oppleve at foretak får påta seg å være ansvarlig søker uten å overskue konsekvensene eller være kvalifisert for oppgaven.

Voss kommune går i mot forslaget og mener tiltakshaver må stå fritt til å bestemme hvem som skal samordne utførelsen.

8.2.6 Departementets vurderinger

Departementet finner på bakgrunn av den brede tilslutningen til forslaget fra høringsuttalelsene å ville gå videre med forslaget om å oppheve funksjonen ansvarlig samordner og overføre dennes oppgaver til ansvarlig søker.

En del foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig søker, må antas å være godt kvalifisert også for å påta seg samordningsansvaret for utførelsen. Dette gjøres ofte i praksis når det gjelder byggeledelse og entrepriserettslige forhold. Tatt i betraktning at ansvarlig samordners oppgaver stort sett er videreføring av ansvarlig søkers arbeid i søknadsfasen, og dessuten er av mindre omfang, vil det neppe være noen stor endring å lovfeste at ansvarlig søker skal overta dem. For prosjekter hvor utførelsen er meget komplisert og krevende, kan det stille seg annerledes. I disse tilfellene vil det kunne være behov for en høyt kvalifisert og spesialisert samordner. Det må derfor i forskrifter presiseres at det er anledning til å bytte ansvarlig søkerforetak i løpet av prosjektet. Det kan også være nødvendig å gi nærmere regler for en slik overgang og klargjøre grensesnittsproblematikken knyttet til bytte av ansvarlig foretak. Departementet finner det ikke nødvendig å gå nærmere inn på hvordan disse reglene bør utformes nå. Lovens utgangspunkt skal være at ansvarlig søker skal ha alle oppgavene gjennom hele byggeprosessen. Ansvaret blir i prinsippet det samme om det skjer en utskifting underveis i prosjektet.

Det skal i utgangpunktet være frivillig om det skal skje et skifte av foretak underveis. Kommunen kan likevel gi «pålegg» om utskiftning dersom foretaket ikke innehar nødvendige kvalifikasjoner. I praksis vil dette skje ved at kommunen fratar det aktuelle foretaket den lokale godkjenning.

Ved kommunens behandlingen av ansvarsrettsøknaden for ansvarlig søker, må kommunen klarlegge om vedkommende fyller kravene til å være ansvarlig søker både i søkerfasen og utførelsesfasen. Dersom kommunen finner at foretaket ikke har kvalifikasjoner til å være ansvarlig søker i utførelsesfasen, bør den si fra om dette så tidlig som mulig i den innledende fasen av søknadsbehandlingen. Det naturlige vil for øvrig være at ansvarlig søker i ansvarsrettsøknaden gir kommunen beskjed om det senere skal skje et skifte av ansvarlig foretak. På denne måten slipper kommunen å bruke tid på dette ved å måtte ta dette opp av eget tiltak.

Et alternativ til utskiftning av ansvarlig foretak underveis i prosjektet vil være at foretaket som er ansvarlig søker i søknadsfasen sørger for å knytte til

seg en faglig leder med relevante kvalifikasjoner fra utførelse, f.eks. på prosjektbasis. Dermed kan f.eks. et arkitektforetak i prinsippet ha samordnerrollen hele veien også i store og kompliserte prosjekt, og være den som både begynner og avslutter saken med bygningsmyndighetene.

8.2.7 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

En betydelig andel av dem som opptrer som ansvarlig søker i dag har ikke kvalifikasjoner til å påta seg oppgaven med å samordne utførelsen i kompliserte prosjekt. For eksempel har arkitektene ikke slik samordning som en del av sin utdanning, og i en del mer krevende prosjekter vil det kunne være behov for å overlate oppgaven til andre. Et arkitektforetak må imidlertid som nevnt foran kunne knytte til seg en faglig leder f.eks. på prosjektbasis, med de nødvendige kvalifikasjoner for å samordne utførelsen.

Tiltakshaverne kan ha fordel av å ha ett koordineringsforetak å forholde seg til i stedet for to. Mange tiltakshavere ønsker å styre prosessen helt ut selv og en forsterking av ansvarlig søkers rolle kan derfor skape reaksjoner.

Kommunene vil slippe arbeidet med særskilt godkjenning av ansvarlig samordner, og vil i svært mange tilfeller kunne forholde seg til ett kvalifisert foretak gjennom hele prosessen. I mange tilfeller er det allerede slik i dag. For kommunene har det vært en ulempe at det foretaket som har lagt premissene for hele saken, inkludert utførelsen og ferdigstillelsen, ikke er til stede under utførelsen. Det må derfor antas at lovendringen vil bety en vesentlig forenkling og forbedring i forhold til kommunene.

Ansvarlig samordner er ikke nevnt andre steder i plan- og bygningsloven enn i § 98. Ansvarlig søker er nevnt i § 93 b og i § 98 a om sentral godkjenning. Ut over justering av disse lovbestemmelsene skulle det dermed ikke være behov for lovendring. Endringen vil derimot medføre behov for betydelige forskriftsendringer, men da av mer lovteknisk karakter. Det vil også bli behov for endringer i Godkjenningskatalogen.

Det forventes ikke at forslaget gir nevneverdige økonomiske besparelser siden ansvarlig søker i fremtiden skal gjøre de oppgaver som ansvarlig samordner tidligere har utført og omfanget av oppgaver ikke endres.

8.3 Om klageadgangen ved lokal godkjenning for ansvarsrett

Vedtak om lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett er i dag skilt ut til separat behandling fra byggesaken for øvrig. Dette medfører at kommunens kvalifikasjonsbedømmelse og godkjenning for ansvarsrett skjer i form av et enkeltvedtak, som kan gjøres til gjenstand for en isolert klagebehandling til fylkesmannen. Regelen om dette fremgår av forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) § 21.

8.3.1 Departementets høringsforslag

Departementet foreslo i høringsnotatet å endre reglene slik at lokal godkjenning ikke skulle behandles atskilt fra byggesaken, men at avgjørelsen skulle tas som en del av den ordinære saksbehandlingen og dermed heller ikke skal kunne påklages særskilt.

Begrunnelsen var først og fremst knyttet til gebyrleggingen. Det har skapt uklarhet i gebyrleggingen at lokal godkjenning er egne enkeltvedtak. Det er heller ikke skilt klart nok i lovteksten på hva som er forskjellen mellom lokal godkjenning og tildeling av ansvarsrett. Etter hvert som den sentrale godkjenningen har fått en dominerende posisjon, er det heller ikke nødvendig med en utskillelse av slike saker som egne enkeltvedtak. I dag er ca. 10000 foretak sentralt godkjent og det er dermed ikke noe stort behov for dagens regel. De fleste foretak som blir innvilget ansvarsrett har nå sentral godkjenning.

Regelen om enkeltvedtak ble innført for at tiltakshaver skulle spare tid. Den lokale godkjenningen skulle gis uavhengig av resten av søknadsbehandlingen, som alternativ til den sentrale godkjenningen. Dette skulle skje før resten av saken ble behandlet, og gebyret for godkjenningen skulle belastes det foretak som søkte om godkjenning. Ut fra en rettferdighetsvurdering var det altså foretaket selv som skulle ta belastningen for at det ikke var sentralt godkjent, både med hensyn til tid og penger. Etter at godkjenningen var gitt, skulle kommunen vurdere om godkjenningen «passet» til tiltaket. Det innebar at det skulle være to forskjellige vurderinger, én vurdering gjaldt foretakets kvalifikasjoner på generelt grunnlag og en annen vurdering gjaldt selve ansvarsretten.

Selv om regelen hadde et logisk utgangspunkt forankret i et likebehandlingshensyn, har den likevel skapt uklarheter. Uklarhetene har knyttet seg til hvem som skal belastes gebyret for den lokale godkjenningen. Kommunene har funnet det kunstig å skille mellom vurderingen og gebyret for den delen som gjelder godkjenningen, og den delen som gjelder ansvarsrettstildelingen. Samtidig har regelen om enkeltvedtak ført til spørsmål om kommunene kunne ha egne godkjenningsarkiver, om de kunne godkjenne på generelt grunnlag eller knyttet til den enkelte sak, om de kunne benytte seg av andre kommuners godkjenning osv.

Opphevelse av regelen vil kunne føre til en sammenblanding av den lokale godkjenningen og tildelingen av ansvarsrett. Det kan kanskje fremstå som litt mindre logisk enn den opprinnelige regelen, ettersom godkjenningen er en generell vurdering av foretakets kvalifikasjoner og ansvarstildelingen er knyttet til det enkelte tiltak. På den annen side gjøres i praksis disse vurderingene samtidig, og verken for kommunene eller foretakene er det mulig å skille helt mellom de to vurderingene. Foretaksgodkjenningen skjer i de fleste tilfeller i forbindelse med søknaden om tillatelse og er knyttet nært opp til tiltaksklasse og konkrete arbeidsoppgaver.

Det ble presisert at den foreslåtte endringen ikke vil berøre reglene om lokal godkjenning som sådan (kvalifikasjonskrav m.v.), men gjelder bare en forenkling av saksbehandlingen der det ikke foreligger sentral godkjenning.

Det er noe usikkert om det er nødvendig med lovendring for å oppnå den ønskede effekt. Slik lovteksten er utformet, kan utskillelsen av godkjenningen som enkeltvedtak ha skapt noe uklarhet og grunnlag for den forskjellige praksis som har utkrystallisert seg. Det er likevel mulig at det er tilstrekkelig med forskriftsendring eller veiledning. I departementets høringsnotat ble det foreslått at det ble tatt inn et siste punktum i § 93 b nr. 3 første ledd, utformet som en bestemmelse om at «vedtak om godkjenning kan ikke påklages særskilt». Et annet alternativ ville være å ta dette i tilknytning til § 93 b nr. 2 første ledd

og tilsvarende i § 98 første ledd. Det siste alternativet er å klargjøre spørsmålet i forskrift, uten lovendring.

8.3.2 Høringsuttalelsene

Det er svært få av høringsinstansene som har kommentert forslaget. *Nittedal og Skedsmo kommuner* har allerede i dag den praksis forslaget foreskriver. *Ski og Sarpsborg kommuner og kommunene på Søre Sunnmøre*mener også forslaget gir en enklere praksis. *Gran kommune* mener de færreste kommuner har særskilte vedtak om lokal godkjenning, men påpeker samtidig at det fremdeles er mange foretak som er avhengig av lokal godkjenning. Av organisasjoner er det bare *Tekniske Entreprenørers Landsforening (TELFO)* som har uttalt seg og som støtter forslaget. *Statens bygningstekniske etat (BE)* støtter forslaget, men mener det bør gjelde unntak der tiltakshaver velger å dele saksbehandlingen i flere trinn.

Stavanger kommune finner derimot endringen ulogisk og mener at dagens regel ikke volder praktiske problemer, men derimot gir en viss ryddighet mht. gebyr, klageadgang osv. *Kongsberg kommune* påpeker at eventuell klage må rettes mot byggetillatelsen i sin helhet dersom man er misfornøyd med tildelingen av lokal godkjenning, og det er vanskelig å se at denne endringen kan forenkle saksbehandlingen. Regelen vil tvert imot kunne medføre press på kommunene for gi lokal godkjenning selv om man er i tvil om foretakenes kompetanse. *Statsbygg* oppfatter forslaget dit at foretak som nektes lokal godkjenning mister sin klagerett, noe som bør unngås.

8.3.3 Departementets vurderinger

Regelen er som nevnt av mindre betydning, og høringsrunden har ikke gitt tilbakemeldinger om at den praktiseres i videre utstrekning. Departementet ser derfor i og for seg få betenkeligheter ved å opprettholde forslaget, men tar til etterretning at det fremdeles kan være behov for særskilt lokal godkjenning av foretak som ikke har sentral godkjenning. Det kan samtidig være uheldig at disse foretakene er henvist til å klage på byggesaken i sin helhet dersom de får avslag på søknaden om godkjenning, når avslaget gjelder den generelle vurderingen av disse foretakenes kompetanse.

På den annen side er det liten grunn til å opprettholde en formell totrinns behandling av en vurdering som i stor grad gjøres i ett trinn, og som så langt ikke har vært rapportert påklaget. I og for seg ville det være hensiktsmessig at denne behandlingen kunne tas i to trinn der det er særskilt behov for det, og at avslag bør kunne påklages særskilt uten at en godkjenning dermed bør skilles ut som enkeltvedtak.

Dette reiser særskilte saksbehandlingsspørsmål som vil bli nokså detaljerte og som derfor ikke helt egner seg for regulering i lov. En generell regel om at vedtak av denne typen ikke skal kunne påklages vil også medføre tolkningstvil, bl.a. ut fra plasseringen i lovteksten.

Departementet velger derfor ikke å fremme forslaget som lovendringsforslag, men anser at det vil være tilstrekkelig at det behandles i forbindelse med utarbeidelsen av forskrifter. En målsetting vil da kunne være at slike avgjørelser bør kunne behandles som enkeltvedtak der det er behov for det, slik at avslag bør kunne påklages særskilt.

8.4 Reglene om tilbaketrekking av sentral godkjenning

8.4.1 Gjeldende rett - endringsbehov

Det er et overordnet mål at sentral godkjenning skal være et godt og pålitelig hjelpemiddel for kommunene når de behandler søknader om lokal godkjenning. Det er derfor viktig at godkjenningene har stor troverdighet. Denne troverdigheten oppnås ved at:

- kravene til godkjenning er tilstrekkelig strenge
- bare foretak som oppfyller kvalifikasjonskravene i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) får godkjenning
- foretak som i alvorlig grad svikter i sin oppgaveløsning, må bli fratatt godkjenningen for kortere eller lengre tid.

Reglene om sentral godkjenning fremgår av § 98 a. Sentral godkjenning tildeles foretak etter søknad til Statens bygningstekniske etat. Det er stilt nærmere krav til kvalifikasjoner og foretaksystem i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF). Foretak som tilfredsstiller kravene blir registrert i et sentralt register som ligger åpent på Internett. Det utstedes også et godkjenningsbevis som foretaket kan benytte når det skal dokumentere sine kvalifikasjoner overfor kommunen. Sentral godkjenning gjelder for tre år av gangen og kan fornyes etter ny søknad. Kommunen skal normalt legge sentral godkjenning til grunn uten nærmere vurdering når foretaket søker om lokal godkjenning i forbindelse med et byggeprosjekt. Kommunen skal imidlertid vurdere om det er samsvar mellom godkjenningsområdet i den sentrale godkjenningen og tiltaket.

Kommunen er i henhold til § 20 nr. 3 i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) forpliktet til å gi melding til Statens bygningstekniske etat når en lokal godkjenning trekkes tilbake eller foretak gis en advarsel. Etaten skal vurdere om slik lokal tilbaketrekking skal få konsekvenser for godkjenningen sentralt.

Når foretak ikke kan vise til sentral godkjenning, må kvalifikasjonsvurderingen foretas av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Dette skaper merarbeid for kommunen og tap av tid i saksbehandlingen. Pr. 20. juni 2002 hadde omlag 10600 foretak sentral godkjenning, hvilket er en betydelig fordel for kommunene. Over tid antar departementet at bortimot 15000 foretak vil kunne bli registrert. En undersøkelse i Stavanger kommune viser at ca 70 % av alle foretak som fikk lokal godkjenning, hadde sentral godkjenning. Dette viser at ordningen med sentral godkjenning har en viss utbredelse og er til praktisk nytte i byggesaksbehandlingen lokalt. I en del kommuner, kanskje særlig i små kommuner, må det antas at andelen sentralt godkjente foretak er lavere.

Statens bygningstekniske etat fører tilsyn med foretak som har sentral godkjenning. Statistikken pr. mai 2002 viser at tolv foretak har fått godkjenningen trukket tilbake etter at ordningen ble etablert i 1997. 650 foretak er under observasjon. Tilsyn pågår i 67 foretak og er sluttført i 139.

Årsakene til at bare et fåtall foretak er blitt fratatt sin sentrale godkjenning på grunn av svikt i oppgaveløsningen kan være flere. Dels kan det komme av at kommunene ikke har rapportert til Statens bygningstekniske etat slik de skal gjøre, dels kan det være at man sentralt er tilbakeholden med å trekke tilbake godkjenning annet enn i virkelig graverende tilfeller. Det kan også være et moment at de minst seriøse aktørene ikke har søkt sentral godkjenning.

Det er også et spørsmål om lovreglene om tilbaketrekking kan utformes på en bedre måte for å fange opp useriøse foretak i godkjenningsordningen. Slik bestemmelsen om tilbaketrekking er utformet i § 98 a annet ledd, gir den ingen føringer for i hvilke tilfeller godkjenning skal trekkes tilbake. Det er ikke grunn til å tro at det lave antallet tilbaketrekkinger skyldes at det ikke begås alvorlige overtredelser av plan- og bygningslovgivningen, selv om foretakene nok er blitt mer bevisste på sitt ansvar etter loven.

8.4.2 Departementets høringsforslag

For å øke troverdigheten til sentral godkjenning mente departementet det var nødvendig å markere klarere i § 98 a når sentral godkjenning *skal* trekkes tilbake. Det ble derfor foreslått å innskjerpe ordlyden slik at godkjenningen skulle trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av tillatelser eller bestemmelser i plan- og bygningsloven. Departementet mente videre det var nødvendig å etablere en «sikkerhetsventil» i lovbestemmelsen, slik at godkjenningsmyndigheten ikke måtte føle seg tvunget til å trekke tilbake godkjenningen i alle tilfeller loven kunne komme til anvendelse. Uten en slik sikkerhetsregel ville det etter departementets syn kunne oppstå situasjoner som kunne oppfattes som støtende eller svært urimelige for foretakene.

8.4.3 Høringsuttalelsene

De fleste instanser som uttaler seg til forslaget er positive til den foreslåtte lovendringen. Dette gjelder *Forbrukerrådet, Sarpsborg kommune, fylkesmannen i Oppland og fylkesmannen i Hedmark, Næringslivets hovedorganisasjon (NHO), Byggenæringens landsforening (BNL), Tekniske entreprenørers forening (TELFO), Maskinentreprenørenes forening (MEF)* og *Rådgivende ingeniørers forening (RIF). Kongsberg og Skien kommuner* mener det også bør innføres tilsvarende regel for lokal godkjenning.

Skedsmo og Nittedal kommuner mener det bør skje en klargjøring av reglene om tilbaketrekking, og viser til at det er mange saksbehandlere som er i tvil om når ansvarlige foretak bør innrapporteres til Statens bygningstekniske etat (BE), hva som i så fall gjøres og om det i det hele tatt har noe for seg å sende meldinger til etaten. Foretakene er på sin side engstelige og usikre på hva det innebærer å bli innrapportert til BE. *Gran kommune* oppgir at enkelte kommuner opplever en innrapportering til BE som svært negativt for foretaket - og for kommunen selv - og vegrer seg derfor for å velge en slik reaksjonsform. Kommunen kaller i stedet foretaket inn til en samtale. Dette resulterer i at nabokommuner kan ha svært ulik mengde innrapporteringer, til tross for at det er de samme foretakene som arbeider i begge kommuner. Gran kommune har imidlertid ingen tro på at en lovendring vil endre en slik praksis og hevder at det må skje ved veiledning gjennom blant annet rundskriv til kommunene. Det anføres at enkelte kommuner ikke har kjent til at foretaket har mistet sin sentrale godkjenning eller at foretaket ikke har gjort kommunen oppmerksom på det. Det har heller ikke vært uvanlig at foretak som har mistet sin sentrale godkjenning fortsatt har fått en tilsvarende lokal godkjenning slik at tilbaketrekkingen ikke har hatt noen reell funksjon. Gran kommune foreslår at man i forbindelse med lovendringene presiserer betydningen av en sentral godkjenning gjennom forskrift og veiledning. *Kongsberg kommune* etterlyser en

tilsvarende «støtte» til kommunenes tilbaketrekking eller nektelse av ansvar, som det som her foreslås for sentral godkjenning. Det er i dag ingen slik plikt for kommunene. Ved feil bruker vanligvis kommunene eventuell nektelse av fremtidig godkjenning som press for å rette opp feilene.

Bedriftsforbundet mener uaktsom overtredelse bør være formildende omstendighet fordi regelverket er komplekst og små bedrifter i mange tilfeller ikke har mulighet til å ha oversikt. *Forbrukerrådet* er skeptisk til godkjenningsordningen og mener det er vel så viktig å stille krav til underentreprenørers kompetanse som å stille krav til foretakets faglige ledelse. Forbrukerrådet tar også til orde for en skadepool eller forsikringsordning som kan sikre at forbrukerne slipper å sitte igjen med det økonomiske ansvaret i det enkelte tiltaket, når foretakene mister godkjenningen. For øvrig støtter rådet departementets forslag.

Statens bygningstekniske etat (BE), som administrerer den sentrale godkjenningsordningen, går imot forslaget fordi den mener forslaget kan virke mot sin hensikt. En pliktregel om tilbaketrekking vil svekke dialogen mellom foretakene og godkjenningsordningen. Rapporteringen fra kommunene er mangelfull og omhandler ofte feil av formell og ubetydelig art. Det som etter etatens mening kan øke troverdigheten, er et reelt tilsyn - først og fremst med foretak som har avvik fra det som forventes etter plan- og bygningsloven.

8.4.4 Departementets vurderinger

En del reaksjoner fra bransje- og brukerhold går ut på at det er for lett å få og opprettholde sentral godkjenning. Det fremheves også at det for lett gis godkjenning på grunnlag av feil opplysninger fordi godkjenningsordningen ikke har mulighet til å sjekke alle forhold, men må basere seg på egenerklæringer. Videre blir det påstått at ordningen ikke klarer å skape det tiltenkte skillet mellom seriøse og mindre seriøse foretak. Disse reaksjonene kommer gjerne i sammenheng med påstander om at egenkontrollen ikke fungerer godt nok. Departementet undersøker disse reaksjonene nærmere, først og fremst i forbindelse med den pågående evalueringen av byggesaksreformen, men det er foreløpig for tidlig å si noe nærmere om riktigheten av påstandene.

Dersom slike holdninger er utbredt i bransjen, er det mye som tyder på at godkjenningsordningens troverdighet bør styrkes. Departementet er helt enig med Statens bygningstekniske etat som fremhever at tilsyn og dialog er de viktigste virkemidlene for å få foretakene til å rette seg etter kravene. Dette er også viktig for at godkjenningskravene - først og fremst systemkravene - skal ha betydning som kvalitetshevende elementer, og kunne innarbeides direkte i bedriftenes kvalitetssystemer. Hvis dette ikke fungerer vil kravene lett kunne virke som byråkratiske øvelser uten noen positiv effekt for foretakene. Dette vil den sentrale godkjenningsordningen lide under.

Departementet er også enig med BE i at rapporteringen fra kommunene kan være både mangelfull og til tider angå uvesentlige forhold. Her antar vi imidlertid at en del kan rettes opp ved gjennomgang av forskriften, samtidig som BE kan utvikle rutiner for kommunenes tilbakemeldinger, bruk av advarsler, grunnlag for tilbaketrekking osv.

Departementet mener likevel at tilsyn ikke er tilstrekkelig. På samme måte som i kommunenes egen saksbehandling, er det store forventninger til

dialog og tilsyn slik at ansvaret skal være mest mulig reelt og basert på størst mulig tillit. Innenfor saksbehandlingen er imidlertid slike tanker fulgt opp med strengere sanksjoner. Utgangspunktet er at jo større tilliten til foretakene er, jo større behov er det for sanksjoner overfor de foretakene som ikke følger spillereglene. Dette er ikke minst begrunnet i signaleffekt overfor de foretakene som lojalt følger regelverket, og som har behov for markering fra myndighetene overfor dem som ikke gjør det. Slik reaksjon er et nødvendig supplement til ideen om samarbeid og dialog, og oppfattes ikke av kommunene å være i motstrid til den.

Det faktum at tilbaketrekking av sentral godkjenning er svært lite brukt og at strengere reaksjoner etterlyses av bransjeorganisasjonene, tyder på at det kan være behov for ytterligere markering av ordningens «grenser» gjennom bruk av negative virkemidler. Det kan imidlertid være usikkert om en slik markering best skjer gjennom en pliktregel om tilbaketrekking. Uansett holdning til et slikt spørsmål, bør det utarbeides klarere kriterier for advarsler, sammenheng mellom lokal tilbaketrekking av ansvar og tilbaketrekking av sentral godkjenning, kriterier for grovhet og tillitsbrudd, rutiner for rapportering fra kommunene osv.

Likevel mener departementet at det er behov for en pliktregel allerede nå, hovedsakelig på bakgrunn av behovet for en markering av at denne siden av godkjenningsordningen er meget viktig. Klarere kriterier og rutiner i forskrift for kommunenes rapportering vil gi den sentrale godkjenningsordningen et bedre grunnlag å gå ut fra når den vurderer tilbaketrekking. Slike rutiner kan i seg selv også være en styrke for godkjenningsordningen ved å vise at det er tilstrekkelig sammenheng mellom sentral og lokal godkjenning, og at svikt i den lokale ansvarsretten også skal få følger for den sentrale godkjenningen.

8.4.5 Nærmere om departementets forslag

Forslaget innebærer som en hovedregel at godkjenning skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av plan- og bygningsloven. Med alvorlige overtredelser siktes det til overtredelser som er graverende på grunn av sin grovhet. Alvorlige overtredelser kan for eksempel være:

- feil i prosjekteringen eller utførelsen som har vesentlig betydning for helse, miljø eller sikkerhet
- fravær av kontroll eller svikt i kontrollen på viktige og kritiske områder
- igangsetting av arbeid uten tillatelse
- unnlatelse av å følge opp henvendelser som gjelder tilsyn
- når tilsyn avdekker vesentlige mangler ved systemet eller bruken av det
- forfalskning av dokumentasjon
- forsøk på urettmessig å skyve ens eget ansvar for feil over på andre, for derved å unndra seg pålegg eller sanksjoner.

Flere feil eller mangler i samme sak som isolert sett ikke kan betegnes som alvorlige, kan samlet sett vurderes som alvorlige i lovens forstand og dermed begrunne tilbaketrekking av godkjenningen.

Det er etter departementets syn nødvendig å ta inn en bestemmelse som klart tilkjennegir at gjentatte brudd gir grunnlag for tilbaketrekking av godkjenning. Det er i seg selv alvorlig hvis et foretak stadig gjør feil, og særlig dersom det er de samme feilene som går igjen. Det kan tyde på at det i foretaket

er en ukultur, at det er dårlig ledet og at det ikke har system for å ta lærdom av tidligere feil.

For at bestemmelsene om tilbaketrekking av sentral godkjenning skal fungere etter sin hensikt, er det avgjørende at kommunene følger opp lovens bestemmelser om tilbaketrekking av lokal godkjenning og de rapporteringsrutiner som gjelder i forhold til den sentrale godkjenningsordningen. Ikke minst er dette viktig for å vise at det er tilstrekkelig sammenheng mellom sentral og lokal godkjenning, og at svikt i den lokale ansvarsretten også skal få følger for den sentrale godkjenningen.

Sentral godkjenning vil kunne bli trukket tilbake for en tidsbestemt periode, noe loven etter sin ordlyd forutsetter i dag, jf. 98 a annet ledd siste punktum. I en del tilfeller vil det være naturlig å la tilbaketrekkingen gjelde inntil de forhold som begrunnet tilbaketrekkingen er brakt i orden. Departementet mener også denne muligheten bør avpeile seg i loven, og det foreslås derfor et tillegg i annet punktum som åpner for dette.

Departementet ser det som nødvendig at det finnes en «sikkerhetsventil» i lovbestemmelsen, slik at man ikke er tvunget til å trekke tilbake godkjenningen i alle tilfeller loven kan komme til anvendelse. Uten en slik sikkerhetsregel ville det kunne oppstå situasjoner som oppfattes som støtende eller svært urimelig. Eksempel på slike situasjoner kan være der overtredelsen har skjedd gjennom svik hos en ansatt i foretaket som foretaket vanskelig eller umulig kunne forventes å gardere seg mot, og foretaket gjennom personalmessig virkemiddel har grepet fatt i problemet på en skarp og besluttsom måte. På den annen side bør det vurderes om svikten kunne vært unngått om foretaket med normal aktsomhet hadde tatt høyde for slike feil, f.eks. ved å ha gode rutiner beskrevet i sitt foretaksystem. Har foretaket ikke utvist normal aktsomhet, taler det for at godkjenningen likevel skal trekkes tilbake. Et annet eksempel er der svikten har skjedd i bare en av flere selvstendige organisatoriske enheter i foretaket og man ikke har holdepunkter for å anta at tilsvarende svikt vil oppstå andre steder. Det kan være tilfeller der foretaket for eksempel er delt opp geografisk med flere kontorer spredt rundt om i landet. I slike tilfeller vil det være grunn til å vurdere om det er ledelsen sentralt eller lokalt som har sviktet.

Det kan diskuteres hva som skal være terskelen for når sikkerhetsventilen kan komme til anvendelse. Departementet ønsker at det skal føres en mer omfattende praksis med tilbaketrekking av godkjenning ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av plan- og bygningslovgivningen, og foreslår derfor at det bare er i de tilfeller hvor det forligger særlig formildende hensyn tilbaketrekking kan unnlates. En slik bestemmelse er med på å understreke viktigheten av at foretaket faktisk legger vesentlig vekt på å oppfylle kravene, og at det ikke skal være lett å slippe fra feil man har begått. Det er viktig i denne sammenheng å ha klart for seg at en tilbaketrekking av sentral godkjenning ikke innebærer at man automatisk mister lokal godkjenning for pågående prosjekt. En restriktiv praksis med bruk av sikkerhetsventilen, vil understreke det faktum at sentral godkjenning ikke er en rettighet man lett kan beholde. Dette anser departementet er en viktig erkjennelse, tatt i betraktning at sentral godkjenning gjelder for hele landet og er generell. Prinsippet i plan- og bygningsloven § 116 om at sanksjonen må stå i rimelig forhold til ulovligheten vil også

gjelde ved tilbaketrekking av sentral godkjenning. Denne bestemmelsen vil følgelig ha selvstendig betydning ved siden av den sikkerhetsventil som foreslås etablert i § 98 a.

Vedtak om tilbaketrekking vil kunne påklages til godkjenningsordningens egen klagenemnd, som er sammensatt med representanter bl.a. fra ulike bransjeforeninger innen byggenæringen.

Det er i dagens lovtekst forutsatt at tilbaketrekking også kan skje på grunnlag av advarsler. Departementet finner grunn til å videreføre denne mulighet dog med litt endret ordlyd. Formuleringen er ment å gi godkjenningsordningen valgfrihet - etter en hensiktmessighetsvurdering - om det bør gis advarsel eller ikke ved mindre alvorlige overtredelser.

8.4.6 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

Det er ikke grunn til å tro at forslaget vil føre til vesentlige økonomiske eller administrative konsekvenser i den sentrale godkjenningsordningen. Den eventuelle økte belastning som måtte oppstå som følge av at flere godkjenninger trekkes tilbake, vil kunne utlignes gjennom økte gebyrer. Det må antas at regelendringen kan få en viss avskrekkende effekt og at foretakene derfor i større grad skjerper sin aktsomhet i forhold til å gjøre alvorlige feil. Endringene vil også kunne gjøre det enklere når vedtak om tilbaketrekking skal fattes, ved at hovedregelen blir at godkjenningen skal trekkes tilbake. Det legges til grunn at dersom flere godkjenninger trekkes tilbake på grunn av feil foretak har gjort seg skyldig i, vil den sentrale godkjenningsordningen få økt sin troverdighet.

Det må antas at kommunene vil foreta en mer dyptgående kvalifikasjonsvurdering før lokal godkjenning gis til foretak som har mistet sentral godkjenning. I denne vurderingen vil ikke minst også valg av kontrollform stå sentralt. Behovet for uavhengig kontroll vil vanligvis være betydelig større i slike tilfeller. Det må også antas at endringen vil ha betydning for kommunens tilsynsfunksjon, ved at oppfølgingen av foretak vil kunne kreve flere tilsyn enn i dag.

For foretak som gjør alvorlige feil, vil endringen føre til at disse lettere mister godkjenningen, men dette kan ikke sies å være en negativ konsekvens i denne sammenheng. Det må påregnes noe flere klagesaker dersom antallet tilbaketrekkinger øker. Det er også mulig at endringen vil kunne virke skjerpende på «kvaliteten» på utøverne og dermed også på det endelige produkt.

8.5 Forslag om endringer i reglene om lokal godkjenning

8.5.1 Behovet for lovendring - gjeldende rett

Bestemmelsene om lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett (dvs. kommunal godkjenning i motsetning til sentral godkjenning), er i dag spredd på fire forskjellige paragrafer:

- § 93 b, som omhandler ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollende for prosjekteringen
- § 97, som omhandler ansvarlig kontrollerende for utførelsen
- § 98, som omhandler ansvarlig utførende
- § 98 a, som omhandler betydningen av sentral godkjenning når foretak søker godkjenning lokalt

Bestemmelsene om tilbaketrekking av lokal godkjenning er ikke helt likt utformet i forhold til de forskjellige funksjoner man kan godkjennes for, og reglene om tilbaketrekking av godkjenning for kontrollerende foretak er dessuten uklare. Departementet mener derfor det er behov for å samle bestemmelsene ett sted gjennom redigeringsmessige endringer, samtidig som det foretas lovtekniske forenklinger og klargjøringer. Siktemålet er å gjøre det enklere å forstå og anvende reglene i praksis.

Foretak kan søke lokal (og sentral) godkjenning i følgende funksjoner: Ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen, ansvarlig samordner, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelsen.

Lokal godkjenning av *ansvarlig søker* reguleres i § 93 b nr. 2 første ledd og tilbaketrekking av slik godkjenning i nr. 3. *Ansvarlig prosjekterende- og kontrollerende* foretak godkjennes også etter nr. 2. Tilbaketrekking for så vidt gjelder den prosjekterende, reguleres etter nr. 4. Tilbaketrekking for den kontrollerende reguleres imidlertid ikke i loven, men i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) § 20 nr. 1.

Lokal godkjenning av *ansvarlig kontrollerende for utførelsen* reguleres av § 97 nr. 1 tredje ledd, annet og tredje punktum. Tilbaketrekking av godkjenning reguleres ikke i loven, men i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) § 20 nr. 1.

Lokal godkjenning av *ansvarlig utførende foretak* reguleres i § 98 nr. 2 og tilbaketrekking i nr. 4.

Lokal godkjenning av foretak som kan vise til sentral godkjenning, reguleres i § 93 b nr. 2 første ledd for så vidt gjelder ansvarlig søker-, prosjekterende- og kontrollerende foretak. For ansvarlig utførende foretak reguleres dette i § 98 nr. 2 tredje punktum og for ansvarlige kontrollforetak i § 98 a tredje ledd.

§ 93 b nr. 2 første ledd tredje punktum (som omhandler søker, prosjekterende og kontrollerende) har en bestemmelse hvor det heter: «Krever arbeidet særlig innsikt, skal det tas hensyn til dette ved avgjørelsen om godkjenning skal gis.» En tilsvarende bestemmelse er inntatt i § 98 nr. 2 fjerde punktum (for de utførende). For de ansvarlig kontrollerende for utførelsen er det ikke gitt noen tilsvarende bestemmelse. Det er imidlertid antatt at bestemmelsen kan anvendes analogisk på denne funksjonen.

I § 98 nr. 2 først ledd siste punktum er det gitt en bestemmelse hvor det fremgår at «Kommunen kan pålegge ansvarlig utførende å benytte særlig kvalifiserte utøvere for de deler av byggeoppdraget som de selv ikke utfører.» Noen tilsvarende bestemmelse er ikke gitt for andre funksjoner. Bakgrunnen for bestemmelsen fremgår av Ot.prp. nr. 39 (1993-94) side 206:

> «Underentreprenørers fagkompetanse er ivaretatt i nr. 2. sjette punktum. Bestemmelsen er spesielt utarbeidet med henblikk på tekniske entreprenører som rørleggere m.v., men er også ment å kunne dekke andre forhold hvor det er spesielt påkrevet å få dokumentert fagkompetansen. Hvor rørleggeren f.eks. har selvstendig entreprise kan egen ansvarsrett gis.»

Det er ikke gitt noen tilsvarende bestemmelse for de såkalte «underprosjekterende» og heller ikke der kontroll foretas av underentreprenør o.a. Det er imidlertid antatt at bestemmelsen kan anvendes analogisk på disse funksjoner.

Det er gitt regler om lokal godkjenning av selvbygger både i §§ 93 b nr. 2 annet ledd og i 98 nr. 2 annet ledd. Det følger av bestemmelsene at det kan gis godkjenning til selvbygger for kontroll av prosjekteringen. Kontroll av utførelsen er ikke nevnt, men selvbygger kan likevel gis godkjenning for slik kontroll i medhold av forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) § 17 nr. 2.

8.5.2 Departementets høringsforslag

Departementet anførte i høringsnotatet at det var behov for å gjøre regelverket om lokal godkjenning enklere og mer oversiktlig. Departementet forslo derfor at det skulle gis en felles bestemmelse for lokal godkjenning av foretak i § 93 b som en ny nr. 3, og at det ble henvist til denne i §§ 97 og 98 i stedet for at de samme reglene skulle gjentas på ny her. Man slapp dermed dagens situasjon hvor mange av de samme reglene står flere steder. Det ble også foreslått at bestemmelsene om ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen i § 93 b skulle flyttes til § 97, slik at denne favnet all kontrollvirksomhet. Dermed ville man slippe dagens situasjon hvor de ansvarlig kontrollerende er omtalt to steder. For å markere at § 97 skulle omfatte de ansvarlig kontrollerende, både for prosjekteringen og utførelsen, foreslo departementet også at overskriften skulle endres.

Departementet foreslo at det burde gjøres en mindre begrepsmessig endring i reglene om ansvarlig utførende i § 98 nr. 2 første ledd annet punktum, som lyder slik:

> «Foretaket må dokumentere tilstrekkelig faglig kompetent ledelse innenfor det enkelte byggeoppdrag».

Det ble vist til at formuleringen *faglig kompetent,* som for øvrig også benyttes i § 93 b nr. 4 i en annen sammenheng, henspeiler på de nødvendige kvalifikasjoner den faglige ledelsen må ha for å kunne få lokal godkjenning for ansvarsrett. Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) angir i kap. III de nærmere krav til faglig ledelses utdanning og praksis. Departementet anførte at begrepet *kvalifikasjoner* i denne bestemmelsen ble brukt som et samlebegrep for utdanning og praksis. Departementet mente dette er et riktigere og mer dekkende begrep som også bør benyttes i loven. Det ble også vist til at loven ikke har tilsvarende bestemmelser for de andre ansvarlige funksjonene, men at tilsvarende bestemmelser likevel gjelder for disse etter bestemmelser gitt i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) kap. II og III.

Departementet foreslo at dagens bestemmelser om lokal godkjenning i § 98 a tredje ledd skulle bli stående selv om bestemmelsen etter overskriften kun omhandler sentral godkjenning. Dette hadde sammenheng med at det skal kunne gis forskrifter om lokal godkjenning i medhold av bestemmelsens fjerde ledd. Departementet mente imidlertid det ikke var nødvendig å gjenta bestemmelsen i § 98 a tredje ledd første punktum flere steder. Det heter her at: «Ved lokal godkjenning av ansvarsrett skal sentral godkjenning normalt legges til grunn uten ytterligere vurdering». De tilsvarende bestemmelsene i § 93 b nr. 2 første ledd annet punktum og § 98 nr. 2 annet ledd tredje punktum ble derfor foreslått opphevet. Passusen i de sistnevnte bestemmelsene; «og godkjenningen er dekkende for det aktuelle oppdraget», står imidlertid ikke i

§ 98 a tredje ledd første punktum og man mente følgelig at denne burde innarbeides der.

8.5.3 Høringsuttalelsene. Departementets vurderinger

Det var svært få høringsinstanser som uttalte seg til forslaget og det var bare positive kommentarer til forslaget blant dem som omtalte det. Departementet mener derfor forslaget bør videreføres uendret i proposisjonen.

8.5.4 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

Endringene er av redigeringsmessig og lovteknisk art og er ikke ment å føre til endringer av betydning i forhold til gjeldende rett. Det må antas at reglene om lokal godkjenning blir enklere å finne fram i og klarere å forstå. Dette kan ha en viss betydning når vedtak skal fattes. Endringene antas ikke å få økonomiske konsekvenser.

8.6 Forslag om nye regler om ansvaret for plassering av tiltak

8.6.1 Bakgrunn - problembeskrivelse

Da reglene om ansvar og kontroll ble endret ved byggesaksreformen av 1995, ble reglene om plassering av tiltak i marken stående uendret. Ansvaret for plassering ligger derfor i dag som en hovedregel på kommunen, i praksis ofte tillagt oppmålingsvesenet. Oppgavefordelingen er likevel blitt noe oppmyket gjennom revisjoner av forskrifter, slik at tiltakshaver har fått større anledning til å foreta deler av dette arbeidet selv.

Dersom prosjekteringen av plasseringen og plasseringen i marken overlates til tiltakshaver, er det vanlig at arbeidet utføres av et ansvarlig foretak slik det er for resten av byggesaken. Når kommunen selv utfører hele eller deler av arbeidet er den ikke underlagt reglene om ansvar på samme måte som foretakene. Dette skaper problemer. Det er etter hvert kommet opp en del eksempler på at kommunen velger å utføre arbeidet eller kontrollen med plassering av tiltak, uten at kommunen har tatt ansvaret for feil som har oppstått slik ansvarsreglene forutsetter. Kommunen kan i dag velge om den vil gjøre oppgaven selv, overlate den til andre, men kontrollere den selv, eller overlate både oppgaven og kontrollen til andre (se nærmere beskrivelse om ansvarsmodeller nedenfor). Når kommunen overlater oppgaven eller kontrollen til andre, er det vanlig at den krever kvalifikasjoner og godkjenning i henhold til Godkjenningskatalogen, dvs. at det innvilges ansvarsrett. Kommunen stiller imidlertid ikke de samme kravene til seg selv. Det er derfor etter departementets mening et behov for å få ansvarsbelagt de forskjellige oppgavene slik at ansvaret også her kan bli reelt og generelt gjeldene også når kommunen utfører arbeidene.

Det system man benytter i dag gir i praksis kommunen en mulighet for å innføre et kommunalt monopol på disse oppgavene, dersom den ikke vil legge dem ut til foretak innordnet de vanlige ansvarsregler. Et eksempel på uheldig utslag av dette er der det søkes om enkle tiltak etter § 95 b, særlig i de tilfeller der 4-ukersfristen overskrides og tiltaket kan settes i gang selv om kommunen ikke har fattet vedtak. Dersom kommunen da har forbeholdt seg retten til å

foreta utstikking/plassering selv, innebærer det at tiltaket likevel ikke kan settes i gang og regelen i § 95 b mister dermed sin betydning.

8.6.2 Historikk

I Byggeforskrift 1985 heter det i kap. 14:21:

> «Før et byggearbeid tar til skal bygningens plassering med høydeangivelse være påvist av bygningsmyndighetene. Søkeren skal avmerke dette i marken etter bygningsmyndighetenes nærmere bestemmelse.»

Uten at § 70 ble endret tilsvarende, ble forskriften noe endret i 1987. Regelen i Byggeforskrift 1987 lød:

> «Før et byggearbeid settes i gang, skal bygningens plassering med høydeangivelse være påvist på situasjonsplan og avmerket i marken. Bygningsrådet kan overlate til byggherren å avmerke plasseringen i marken. I så fall skal byggherren gi beskjed til bygningsrådet når avmerking er foretatt.»

I dag er plassering og utstikking regulert i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) § 18 om plassering slik:

> «Tiltakets plassering i plan og høyde skal være påvist i marken i samsvar med situasjonsplanen, før tiltaket kan settes i gang. Kommunen kan kreve at den selv skal foreta slik påvisning i marken eller kreve å kontrollere den. Kommunen kan gi tillatelse til å sløyfe påvisning i marken der det finnes unødvendig.»

Bestemmelsen er hjemlet i § 70 nr. 1, jf. nr. 3, som lyder slik:

> «Nærmere bestemmelser, herunder om brannteknisk sikring samt regler om beregningsmåten for høyde og for avstand fra nabogrense, gis ved forskrift.»

I Ot.prp. nr. 39 (1993-94) side 74 er kommunens oppgaver ved plassering omtalt slik:

> «Kontroll av plassering og sokkelhøyde skal fortsatt være en kommunal oppgave. Av hensyn til omgivelsene finner departementet det viktig at denne oppgaven utføres av en nøytral instans. Kommunen kan fortsatt overlate selve avmerkingen til ansvarlig utførende, men dette forutsetter at kontroll blir foretatt før byggestart. Kontroll kan selvsagt utelates der hvor det er ubetenkelig, ut fra tiltakets beliggenhet, jfr. Byggeforskriftens kap. 14:3.»

8.6.3 Modeller for ansvar i bruk i dag

Vedtak om plassering av tiltak kan vanskelig fattes uten en god dokumentasjon. Kart, som vedtak om plassering tar utgangpunkt i, er en forminsket modell av terrenget med begrenset mulighet til detaljering av innhold og nøyaktighet. Arealplanene for et område vil ofte måtte tolkes når rettsvirkningene av det skal overføres fra kart til terreng, noe som vil kreve en vurdering av om kartgrunnlaget er tilstrekkelig eller om det må anvendes befaring og skjønn ved plassering av tiltak i marken. Behovet for å anvende konkret skjønn i mar-

ken vil variere sterkt med omgivelsene rundt tiltaket, for eksempel om det er by, tettbebyggelse, spredt bebyggelse eller utmark.

Praksis varierer av denne grunn i betydelig grad fra kommune til kommune med hensyn til hvem som utfører hva og under hvilket ansvar. Noen kommuner foretar selv endelig plassering og fastsetting av høyde for tiltaket. Dette skjer ved at en representant fra kommunens tekniske etat reiser ut til byggetomta og stikker ut plassering og markerer høyden. Denne modellen kan kalles «myndighetsmodellen». Andre kommuner overlater til ansvarlig foretak å foreta utstikkingen og høydeplasseringen, mens kommunen reiser ut og kontrollerer i ettertid. En slik variant kan kalles «kontrollmodellen». En tredje variant er der kommunen overlater til ansvarlig foretak å plassere i horisontalplanet, men selv setter høyden. Her kan man tale om «blandingsmodellen». En siste og fjerde variant er der hvor kommunen overlater alt til ansvarlige foretak, også kontrollen av plasseringen og høydemarkeringen. Dette kan kalles «ansvarsmodellen». Departementet ser ikke se bort fra at det finnes ytterligere varianter i enkelte kommuner.

Det er utarbeidet egne godkjenningsområder i Godkjenningskatalogen slik at foretak kan få sentral godkjenning for prosjektering av plassering og utstikking i marka. Dette er til hjelp for kommunene i de tilfeller der plasseringen ønskes overlatt til ansvarlige foretak. Foretak som godkjennes må oppfylle nærmere fastsatte kvalifikasjonskrav, som skal sikre at plasseringen blir korrekt. Det bør i denne sammenheng bemerkes at det kreves høy kompetanse for å kunne utføre prosjektering og benytte måleutstyr der toleransekravene er små og plasseringen kritisk i forhold til omgivelsene.

8.6.4 Departementets høringsforslag

Departementet foreslo på denne bakgrunn at prosjektering av plassering og plassering av tiltak i marken (utstikking), herunder høydemarkering og kontrollen, skulle bli underlagt det ordinære ansvarssystemet i plan- og bygningsloven kap. XVI, for så vidt gjaldt tiltak som omfattes av dette kapitlet.

Når departementet mente tiden nå var inne til å legge prosjekteringen av plassering og utstikking inn under det alminnelige ansvarssystemet i plan- og bygningsloven, var det to hovedbegrunnelser for dette. For det første så man det som uheldig at ansvaret er forskjellig alt etter om det er kommunen selv eller andre som utfører oppgaven. For det andre har mange kommuner i lenger tid praktisert en ordning hvor det overlates til ansvarlige foretak å gjøre alle disse oppgavene. Departementet hadde ikke fått signaler om at dette systemet fungerte dårligere enn der kommunen selv velger å utføre oppgavene, som en del av den offentlige byggesaksbehandlingen. Departementet mente det også ville bli en ryddigere og mer forutsigbar ordning når kommunen ikke lengre kunne utføre utstikkingen som en offentlig myndighetsoppgave. Endringen ville også bidra til at formålet med EØS-avtalen om et fritt marked for tjenesteproduksjon/tjenesteyting, ble oppfylt, jf. EØS-avtalen art. 1 og 3.

Departementet foreslo at de nye ansvarsreglene skulle komme til uttrykk gjennom en tilføyelse til dagens § 70 nr. 1 første ledd, ved at det ble tatt inn et nytt siste punktum som sa at reglene om ansvar og kontroll i kap. XVI skulle gjelde tilsvarende for plassering av tiltak som faller inne under § 93 første ledd.

8.6.5 Høringsuttalelsene

Blant høringsinstansene er det overvekt av uttalelser som støtter forslaget. Mens bransjeforeningene og sentrale myndigheter stiller seg overveiende positive til forslaget, er det noen kommuner som er negative. En del kommuner er imidlertid også positive.

Det som går igjen av synspunkter blant dem som er i mot forslaget, er at kommunen i dag gjør oppgavene med plassering av tiltak billig og raskt og at de har god kompetanse og kjennskap til eget kartverk.

Nittedal kommune påpeker at kommunens eget måleopplegg langt på vei har overflødiggjort kommunens eget behov for et tett nett av grunnlagspunkter. Det hevdes at dersom private skal kunne operere noenlunde effektivt i kommunen, forutsetter det at de disponerer og behersker tilsvarende teknologi. De må i tilfelle også sette seg inn i, og forholde seg til, de spesielle retningslinjer for korreksjoner og beregninger som gjelder for Nittedal kommune, lokal landmålingshistorikk osv. Kommunen er i tvil om den enkelte byggherre er økonomisk tjent med ordningen som departementet foreslår, særlig for mindre prosjekter. Det samme gjelder hensynet til ressursbruk i kommunene. Det anføres at det i så fall blir nødvendig for utbygger å engasjere tung landmålingsfaglig ekspertise fra det private marked for å få utført plassering av fysisk sett relativt beskjedne installasjoner. Det er også åpenbart at en slik løsning vil måtte medføre krav om omfattende og detaljert dokumentasjon for alle data, fra prosjekteringsdata til rapportering av «som bygget dokumentasjon».

Fylkesmannen i Oppland og fylkesmannen i Hedmark er bekymret for at endringene kan medføre at fagkompetansen på området kart og oppmåling gradvis blir svekket i kommunene. Fylkesmennene føler seg ikke sikker på at endringsforslaget vil føre til kortere saksbehandlingstid totalt sett i kommunene og at igangsetting av tiltak kan skje raskere. Endringen kan etter deres syn føre til flere klager.

Bærum kommune mener forslaget medfører skjerpet krav til nøyaktig dokumentasjon. Det oppgis at kommunen har kunnet kompensere for litt unøyaktig dokumentasjon ved å kontrollere plasseringer selv, altså en fortsettelse av saksbehandlingsfunksjonen ute i marka. Erfaringene i kommunen er at dette er et kritisk punkt i byggesaken. Det anføres at oppgaven med å bestemme plassering bør legges til kommunen som forvaltningsmyndighet og at kommunen oppfattes som en nøytral instans. Det stiller også spørsmålstegn ved om kommunen må opprette et foretak for å kunne utføre disse tjenestene. *Mandal kommune* mener kommunene bør ta seg av plasseringen i uregulerte områder.

Norsk kommunalteknisk forening (NKF) mener at det er uklart om det aktuelle forslaget egentlig betyr en realitetsendring i forhold til dagens lov. Privatisering av denne del av byggesaksbehandlingen krever nøyaktig dokumentasjon. Forumet mener at privatisering kan være en vei å gå, men bør utredes bedre.

Landsorganisasjonen i Norge (LO) er bekymret for konsekvensene forslagene vil få for kart- og oppmålingskompetansen i kommunene. Det vises til at dette er kompetanse som er viktig for å drive en helhetlig og langsiktig planlegging. Ved å åpne for private kommersielle aktører er det dessuten mulig at

prisen byggesakssøkerne vil måtte betale blir høyere når den ytes av aktører som skal tjene penger på slike tjenester. LO mener at det også kan oppstå troverdighets/uavhengighetsproblemsstillinger ved å la kommersielle interesser stå for denne delen av byggesaksbehandlingen.

Blant høringsinstansene som har uttalt seg positivt til forslaget er *Statens bygningstekniske etat (BE), Geoforum, Bergen, Stavanger, Sarpsborg, Gran og Skien kommuner, Rådgivende ingeniørers forening, Maskinentreprenørenes forening, Norske Arkitekters landsforening (NAL), Norges praktiserende arkitekter ANS (NPA) og Norges Jordskiftekandidatforening.* Blant disse anføres at man allerede praktiserer den foreslåtte ordningen, at det sparer kommunen for arbeid, at det er en fordel at kommunen må gjøre dette arbeidet med utgangspunkt i ansvarsrett slik som de private aktørene må, at det kan føre til raskere igangsetting og billigere tjenester.

BE mener det ikke er nødvendig med en egen særregel for plassering i loven, og viser til at en slik regel bare vil komplisere fremfor å virke klargjørende. Etaten viser til at ansvaret allerede følger av loven. *Statens kartverk* mener det bare er foretak med sentral godkjenning som bør få utføre oppgavene. *Norges Jordskiftekandidatforening* mener kommunene bør ha sentral godkjenning for plassering. *Miljøverndepartementet* mener ordningen bør være slik at kontrollen kan skje uten at kommunen trenger ansvarsrett. Departementet opplyser for øvrig at spørsmål knyttet til etablering, utforming og utveksling av kartbasert plan- og byggesaksinformasjon, ble tatt opp i planlovutvalgets første delinnstilling NOU 2001:7 og at det tas sikte på å innarbeide ny § 5 om kartgrunnlag i forslagene til endringer i plan- og bygningsloven som departementet arbeider med våren 2002. Det opplyses også at departementet tar sikte på at lov om anbringelse av signaler og merker for målearbeider (signalloven) skal innarbeides i ny lov om eiendomsregistrering. Problemstillingene rundt tilgang til kommunale fastmerker og private utøveres adgang til å foreta oppmålingsarbeider på privat og offentlig grunn, vil bli tatt opp i den forbindelse.

8.6.6 Departementets vurderinger

Departementet mener det gjennom høringen ikke er fremkommet vesentlige *nye*momenter som taler mot at prosjektering av plassering og utstikking i marken skal legges inn under det ordinære ansvarssystemet i loven. De fleste innspill fra høringsrunden er kjente problemstillinger.

Departementet har etter en samlet vurdering funnet å ville videreføre forslaget i denne proposisjonen. Departementet var innforstått med at forslaget kunne medføre ulemper, særlig i en overgangsfase. Hovedhensikten med forslaget er imidlertid ikke å frata kommunene muligheten for fortsatt å utføre oppgavene med plassering, men at de skal ta ansvar fullt ut for arbeidet. Kommunen er i dag i en monopolsituasjon som departementet finner uheldig. Kommunene vil etter forslaget fortsatt kunne stille krav til dokumentasjon som er tilpasset kommunens kartverk, hvilket i praksis kan gi kommunen et fortrinn i markedet. En slik fortrinnposisjon må etter departementets oppfatning aksepteres. Uansett vil det i mange mindre kommuner i lang tid fremover neppe være andre enn kommunen selv som vil ha den nødvendige kompetansen til å utføre oppgavene.

Departementet finner det ikke hensiktmessig å innføre en mellomløsning hvor kommunen kan utføre deler av oppgavene, f.eks. kontrollen, som en myndighetsoppgave. En slik ordningen ville kunne føre til uklarhet og dessuten gi kommunen et urimelig fortrinn i markedet. Det er grunn til å tro at en tiltakshaver ville finne det mer hensiktmessig og effektivt å engasjere kommunen framfor andre aktører, når kommunen likevel krever å få kontrollere plasseringen. Kommunene vil uansett kunne føre tilsyn med at plasseringen er i tråd med tillatelsen og eventuelt kreve uavhengig kontroll om den er i tvil om plasseringen er korrekt. Det er derfor etter departementets syn heller ikke noe behov for en slik mellomløsning.

Departementet vil ellers understreke at det er kommunen selv som skal godkjenne de ansvarlige for plasseringen og at den dermed vil ha kontroll med at kvalifikasjonene hos den som skal utføre plasseringen er tilstrekkelige. Det anses ikke nødvendig å stille krav om at de ansvarlige foretakene må ha sentral godkjenning. Dersom erfaringene tilsier det, kan man over tid vurdere om det er behov for å skjerpe kvalifikasjonskravene for denne typen oppgaver. Kommunen vil ellers være i en posisjon hvor den kan vurdere hvilken tiltaksklasse plasseringen skal anses å ligge innenfor, og derigjennom også styre kravene til kvalifikasjoner.

Departementet finner det ryddigst at det gjennom en egen bestemmelse i loven markeres at plassering skal følge ansvarsreglene i kapittel XVI.

8.6.7 Nærmere om departementets forslag - myndighetenes plikter

Innføring av ansvarsrett for prosjektering av plassering og utstikking, herunder kontroll av disse oppgavene, forutsetter en tydeligere oppdeling av prosessen i forhold til hva som er kommunens oppgaver og hva som skal utføres av ansvarlige foretak. I store trekk vil myndighetsfunksjonen være knyttet til kontorbaserte oppgaver, mens tjenesteproduksjonen vil omfatte oppmålingstekniske oppgaver i marken. En del av de kontormessige oppgaver som kommunen i dag utfører kan betegnes som prosjektering av plassering, og derfor overlates til ansvarlige foretak. Særlig må grensene her tydeliggjøres, enten gjennom forskrifter eller gjennom standard eller lignende.

Kommunen skal, som myndighet, fastsette rammebetingelsene for tiltaket og er dermed premissgiver for plasseringen av tiltaket. Kommunen vil derfor måtte angi grunnlaget for de oppmålingstekniske arbeider, samt behandle administrativt innsamlede data og innarbeide disse i offentlig kartverk og registre.

I motsetning til andre deler av byggesaken, hvor kommunen ikke behøver å sitte med de vesentlige opplysningene, har kommunen i sine arkiver informasjon som kan være av avgjørende betydning for gjennomføringen av oppmålingstekniske arbeid i marken. Uten tilgang til disse opplysningene, enten det gjelder reguleringslinjer, eiendomsopplysninger, punktgrunnlag eller status for kartverk, vil plasseringen bli mangelfull.

Et nytt regelverk for plassering vil innholde bestemmelser om prosjektering av plassering, enten gjennom detaljerte regler i forskrifter eller gjennom henvisning til standard eller lignende. Kommunen vil måtte få et ansvar for å fastsette rammer for gjennomføringen og tilretteleggingen av de oppmålingstekniske arbeidene som de ansvarlige foretakene skal utføre på vegne av til-

takshaver. Kvaliteten på den informasjonen kommunen avgir må være så god at de ansvarlige foretakene er i stand til å utføre sine oppgaver. Til gjengjeld skal kommunen kunne forlange at informasjonen den får tilbake i form av situasjonsplan og rapportering til kartverk, holder et tilfredsstillende faglig nivå. Reglene om godkjenning av foretak for ansvarsrett skal sikre at dette skjer.

Departementet vil med hjemmel i § 70 nr. 3 i nødvendige grad fastsette utfyllende bestemmelser i forskrift for oppgaver som inngår i plassering, herunder høydeplassering, og fordelingen av oppgaver mellom det offentlige og de ansvarlige aktørene. Det kan bl.a. bli aktuelt å gi regler om kommunens ansvar for å tilrettelegge informasjon til bruk for de ansvarlige foretakene når disse skal prosjektere plasseringen.

Det må også vurderes om det er behov for regler som gir adgang til alternative metoder for plassering når informasjonen fra kommunen ikke er tilstrekkelig, omfattende eller pålitelig. Alternativene kan være målsetting og påskrift på kart, koordinatfesting av situasjonsplanen, utredning av tiltakshaver, prøvestikking og befaring. Disse metodene anvendes også med dagens organisering av plassering, men kan bli mer aktuelle under en annen modell for fordeling av oppgavene mellom det offentlige myndighetsapparat og privat eller offentlig tjenesteproduksjon/tjenesteyting.

Reglene bør også kunne fange opp ulike krav til nøyaktighet for plassering av tiltak i ulike områder og valg av karttype, ettersom målestokk bør velges av kommunen ut fra kartets evne til å tilfredsstille krav til ønsket nøyaktighet for plasseringen. Det kan dessuten bli aktuelt å foreslå regler om toleransegrenser for avvik ved måling av avstand, bl.a. for å hindre unødvendige klager og forenkle arbeidet med plassering på tomt der avstandskravene ikke er kritiske.

På noen områder vil behovet for regler muligens kunne bli ivaretatt av standarder eller omforente spesifikasjoner. Norges byggstandardiseringsråd (NBR) har utarbeidet et utkast til spesifikasjon for basiskart, situasjonskart og situasjonsplan. Denne spesifikasjonen ventes å bli ferdig i løpet av 2002. Departementet vil derfor vurdere om forskriftene primært kan angi rammer og prinsipper, som igjen utfylles gjennom mer detaljerte bestemmelser i veiledning, standard eller spesifikasjon. En antar at særlig de mer teknisk pregede bestemmelser egner seg for slik standardisering.

8.6.8 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

Konsekvenser for tiltakshavere og andre aktører

For tiltakshavere og de andre aktørene i byggesaken vil endringen sannsynligvis ikke medføre økonomiske konsekvenser. Uansett hvem som utfører oppgaven med plassering, er det en tjeneste som skal betales - også når det er kommunen som utfører den. Fordelen med endringen vil være at det knyttes et ordinært ansvar til oppgaven og i den sammenheng vil det også være krav til kvalifikasjoner og godkjenning. Dette vil sikre tiltakshaver større innflytelse over fremdriften. Foretaket som utfører oppgaven vil både få et direkte kontraktsrettslig ansvar for feil/mangler (overfor tiltakshaver) og ansvar for feil/mangler etter plan- og bygningsloven (overfor kommunen). I tillegg vil det gi tiltakshaver større forutsigbarhet.

Departementet antar endringsforslaget vil føre til kortere saksbehandlingstid i kommunen og raskere igangsetting av plassering i marken. Endringen vil bidra til en mer rasjonell oppmålingsteknisk løsning for tiltakshaver ved at eiendomsmåling, profilering av terrenget og plassering av tiltaket - som ledd i prosjektering og utarbeiding av byggesøknad - kan kombineres med tilrettelegging og gjennomføring av de oppmålingstekniske oppgavene i anleggsperioden. Grunnen til dette er at arbeidet normalt vil bli utført av ett og samme foretak på vegne av tiltakshaver. En slik løsning vil gi tiltakshaver større styring med fremdriften i prosjektet. Rasjonaliseringsgevinsten vil naturlig nok være størst - og til dels stor - for større enkeltprosjekt, men også i stor grad for feltutbygging. Det er imidlertid vanskelig å tallfeste slike gevinster.

Konsekvenser for kommunene

For kommunene vil forslaget få vesentlige konsekvenser. Ut fra statistikk innhentet fra GeoForum på oppdrag fra Miljøverndepartementet anslås antall årsverk i kommunene innen kart og oppmåling til ca. 870, med en økonomisk ramme på ca. 300 mill. kr. Arbeidet med kart og grunnlagsmåling, eiendomsdeling og plassering er i mindre kommuner svært integrert og i flere kommuner organisert sammen med byggesak og også samlokalisert. Det er derfor vanskelig ut fra statistikken å anslå hvor stor del av tallene som omfatter plassering av tiltak. Departementet antar at 10-15 % av rammen er relatert til arbeid i marken med plassering av tiltak. Statistikken viser også at arbeidsområdet har en negativ balanse mellom utgifter og inntekter på ca. tolv mill. kr i året. Mange av kommunene bruker mindre enn ett årsverk på plassering av tiltak.

Det må påregnes at de nye reglene om ansvar vil føre til at en større del av oppgavene med prosjektering og plassering i marken vil bli utført av (private) foretak som godkjennes for ansvarsrett. Særlig i de mindre kommunene, hvor det ikke er så mange foretak med oppmålingsteknisk kompetanse, vil kommunen ventelig være den som i praksis tar hånd om plasseringen også etter den nye ansvarsordningen.

Kommunene skal derfor fortsatt kunne utføre slike oppgaver, men da etter de samme regler som gjelder for foretak. I følge forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF), kan kommuner gis ansvarsrett, jf. § 4 nr. 1. Dersom kommunen ønsker å forestå prosjektering av plassering og utstikkingen i marken, herunder kontroll, antar departementet at denne virksomheten må skilles ut som en egen enhet, men ikke nødvendigvis som et foretak. Mange kommuner har i dag sentral godkjenning for en del oppgaver og det må antas at samme organisering som praktiseres i dag må kunne benyttes ved plassering. Det vises for øvrig til omtale av kommunen som ansvarlig i Ot.prp. nr. 39 (1993-1994) side 98 og Innst. O. nr. 37 (1994-95) side 17.

Kommunen vil måtte godkjenne seg selv som ansvarlig. I praksis bør ikke dette by på store problemer. Det er alminnelig antatt at en kommune ikke er inhabil etter forvaltningsloven til å gi seg selv ansvarsrett i slike situasjoner. I praksis er det ofte en annen etat eller avdeling enn den enheten som behandler søknaden om ansvarsrett (bygningsmyndigheten), som utfører plasseringen. Det understrekes at krav til system og kompetanse hos faglig ledere gjel-

der fullt ut, også der kommunen forestår prosjekteringen og plasseringen i marken, samt kontrollen.

Ansvarssystemet for plassering blir i praksis lik dagens ordning hvor kommunen må søke ansvarsrett ved oppføring av byggverk i egen regi. Dette er en ordning departementet har inntrykk av fungerer godt. Dersom kommunen er kvalifisert, bør den kunne gjøre slike oppgaver i konkurranse med andre foretak. Mer enn 50 kommuner eller kommunale enheter har i dag sentral godkjenning. Av disse har ca 20 allerede godkjenning for plassering.

Innføring av ansvarsrett for plassering etter det generelle mønsteret i lovens kap. XVI, fører til en oppdeling av et myndighetsområde i et tjenesteproduserende og et myndighetsutøvende ledd. Innføring av ansvarsrett for plassering medfører at deler av et tidligere myndighetsområde blir tjenesteproduksjon, og at oppgaver kommunen faktisk har utført blir overført til tiltakshaver v/ansvarlig foretak. Dette stiller spesielle krav til saksbehandlingen og organiseringen i kommunen ved behandlingen av saker om plassering.

Kommunens kartverk og plangrunnlag samt bruk av GAB-registeret (jf. forskrift om føringen av grunneiendoms-, adresse- og bygningsregister av 28. april 1987 nr. 369) som del av informasjonsgrunnlaget i byggesaken, er ikke optimalt tilrettelagt og gjort tilgjengelig for eksterne brukere. Det er viktig at kommunen er i stand til å gi så god informasjon at aktørene uten videre kan bygge videre på den uten ytterligere kvalitetssikring. Det må antas at endringene i ansvarsdelingen for plassering vil føre til en større grad av brukerorientering, bl.a. i forhold til systemer for informasjonsutveksling. Det vil likevel antakelig være et stykke frem før informasjonen foretakene avgir, uten nærmere vurdering, kan legges inn i kommunenes kartverk selv om dette på sikt vil kunne bety store ressursmessige besparelser. Overføring av plan fra kart til terreng og plassering av tiltaket i marka, omfatter en rekke oppmålingstekniske oppgaver, for eksempel å anskueliggjøre reguleringskrav og vilkår fra eksterne myndigheter om adkomst.

Endringen vil, dersom oppgavene med plassering bare fjernes, bidra til at fagkompetansen på området kart og oppmåling forvitrer i kommunen. Dette kan medføre at kommunen på sikt ikke blir i stand til å nyttiggjøre seg moderne GIS-teknologi (geografisk informasjonssystemer) innen kommunens administrasjon generelt. Dette er av mange ansett å være et alvorlig problem som kan gi lite rasjonelle løsninger fordi GIS-teknologien griper inn i stadig flere områder. Det blir følgelig en utfordring for kommunene etter endringen, både ansvarsmessig og teknisk, å finne gode løsninger på bruk av geografisk informasjon og utvikle gode rutiner for registrering av data som rapporteres inn til offentlige kartverk. Større grad av interkommunalt samarbeid for å opprettholde et godt kompetansenivå innen en region, vil kunne være en vei å gå mange steder.

En omlegging fra markarbeid med plassering av tiltak til saksbehandling og tilrettelegging av rammer i byggesaken, vil frigjøre ressurser i kommunen. Endringen vil dermed kunne gjennomføres på en ansvarlig måte og med en tilstrekkelig service uten behov for økt bemanning i kommunen.

Det er grunn til å tro at forslaget i en viss utstrekning vil kunne bygge ned sektorgrenser mellom byggesaksavdeling og kart- og oppmålingsenheten i kommunen, og for så vidt også innen sektorer som veg og VA (vann-avløp)

gjennom en større formell medvirkning i byggesaksbehandlingen. En mer integrert kommunal saksbehandling vil bidra til kortere saksbehandlingstid totalt sett. Kommunene synes ikke på samme måte som på tiltakshaversiden, å ha tatt inn over seg en modell med oppdeling av saksbehandlingen ut fra krav til kompetanse. Større grad av integrering av ulike fagmiljøer i kommunen under byggesaksbehandlingen vil også bidra positivt til å utvikle en kombinert bygge- og reguleringsbehandling, og derigjennom redusere klageomfanget i byggesaker. Økt integrering legger også grunnlaget for bedre administrativ ájourføring av kartverk, oppdatering av arealbruken og etablering av et planregister.

Departementet mener endringene fører til at kommunen får frigjort ressurser fra markarbeid som kan brukes til styrking av myndighetsfunksjonen for plassering. Styrkingen av myndighetsfunksjonen, slik departementet har tenkt, vil gjøre omstillingen mindre problematisk og også bidra til kortere saksbehandlingstid.

9 Forslag som gjelder varigheten av dispensasjon

9.1 Bortfall av tillatelse (dispensasjon) - § 96

Tillatelse til å sette i gang et søknadspliktig tiltak gjelder for tre år, jf. § 96 første ledd. Fristen løper fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaveren, eller ved tillatelse etter § 95 b, ved utløpet av 4-ukersfristen. For melding etter § 81 fremgår det av tredje ledd siste punktum at 3-årsfristen gjelder fra melding er sendt kommunen. En tilsvarende regel gjelder for melding etter § 86 a, jf. annet ledd siste punktum.

Tiltak som krever dispensasjon kan ikke utføres uten at søknad er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, jf. § 93 første ledd. (Dispensasjon kan innvilges etter §§ 7 og 88.) Selv om det på denne bakgrunn synes klart at en dispensasjon er en tillatelse i forhold til bestemmelsene i §§ 93 og 96, tyder henvendelser fra kommuner og andre på at det råder en oppfatning om at en dispensasjon er evigvarende og dermed ikke begrenset av § 96 om bortfall av tillatelse. Det kan derfor være behov for å presisere varigheten av en dispensasjon i loven. Regelen i § 96 forutsetter at tiltaket må være satt i gang senest innen tre år etter at rammetillatelse er gitt.

Behovet for en klargjøring av foreldelsesfristen er forsterket etter endring av § 1 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), hvor det fra 01.01.2000 er gitt anledning til å dele opp saksbehandlingen av tiltak som omfattes av melding når dispensasjon er påkrevd, jf. tredje ledd. Bestemmelsen sier at dersom dispensasjon innvilges, kan tiltaket som omfattes av melding eller unntak følge saksbehandlingsreglene for disse sakstypene uten å fremme saken som *byggesøknad*, slik regelen var tidligere.

9.2 Departementets høringsforslag

Departementet mente det var nødvendig å skape klarhet i loven ved å presisere at også dispensasjoner foreldes. Ordlyden i § 96 første ledd annet punktum ble derfor foreslått endret slik at reglene om bortfall etter tre år også skal gjelde innvilget dispensasjon og når tiltaket er innstilt i lengre tid enn to år.

Etter § 7 annet ledd kan det gis midlertidig dispensasjon, enten tidsbestemt eller for ubestemt tid. Slik midlertidig dispensasjon skulle etter forslaget også omfattes av bestemmelsen, dvs. at dispensasjonen skulle falle bort ved utløpet av fristene etter § 96 første ledd hvis ikke fristavbrytende handling er iverksatt.

9.3 Høringsuttalelsene

De fleste høringsinstanser som har uttalt seg til forslaget er positive og mener det innebærer en riktig og nyttig presisering. En del høringsinstanser har svart at de ikke har merknader til forslaget.

Fylkesmennene i Oppland og Hedmark er enige i behovet for en presisering, men mener denne lovteknisk kunne vært bedre uten at det er kommet et konket forslag til ny ordlyd.

Fylkesmannen i Rogaland og Bærum kommune ønsker visse presiseringer slik at det fremgår at dispensasjonen kun er knyttet til det konkrete tiltak det er gitt tillatelse til. Førstnevnte tar opp spørsmålet om hvilke regler som gjelder dersom det er gitt dispensasjon fra for eksempel LNF-formålet for fradeling av boligtomt eller lignende, og fradelingen er gjennomført. Det spørres om dispensasjonen da blir «evigvarende», slik at en slipper å søke dispensasjon for selve byggetiltaket.

Byggenæringens Landsforening (BNL), Veidekke ASA og Næringslivets hovedorganisasjon (NHO) støtter ikke forslaget, men mener at dispensasjoner bør ha en varighet på ti år. Dette begrunnes med at dispensasjoner ofte har nær sammenheng med reguleringsplaner med langt lengre gyldighet. *Norges boligbyggelag (NBBL)* foreslår at dispensasjoner skal vare i fem år.

9.4 Departementets vurderinger

Flertallet av høringsinstansene støtter forslaget om at dispensasjoner skal være tidsbegrenset. Departementet opprettholder derfor forslaget om tidsbegrensning. Det er imidlertid en viss uenighet om varigheten. Flere instanser foreslår at dispensasjoner skal vare lenger enn tre år, blant annet fordi dispensasjoner ofte er knyttet til reguleringsplaner med langt lengre gyldighet og som f.eks. har ti års frist for adgangen til å ekspropriere. Departementet vurderer likevel dispensasjoner som nærmere knyttet til tillatelser enn til planvedtak. For øvrig vil i alle fall en ordinær tillatelse være i overensstemmelse med lovverket. Når dispensasjoner gis, vil vurderingene vedrørende «særlige grunner» i dispensasjonsvurderingen kunne forandre seg over tid. Departementet kan derfor vanskelig se at dispensasjoner skal ha lengre gyldighet enn andre tillatelser som ikke er igangsatt.

Når det gjelder kommentarene om at det bør presiseres at dispensasjonen kun er knyttet til det konkrete tiltak det er gitt tillatelse til, er det etter departementets vurdering gjeldende rett allerede i dag. Er det for eksempel gitt dispensasjon fra plangrunnlaget til deling av eiendom, må det søkes om ny tillatelse ved selve byggetiltaket. Dette gjelder selv om det ofte tas med i betraktningen ved delingstillatelsen at det senere kommer søknad om et konkret byggetiltak.

En fristavbrytende handling i forhold til 3-årsfristen vil være innsending av en søknad om rammetillatelse eller en byggemelding. Der tiltaket ikke krever melding eller tillatelse, vil fristavbrytelsen være igangsetting av tiltaket.

Lovforslaget i høringsnotatet har forårsaket noen misforståelser, bl.a. at dispensasjonen bare skulle gjelde i to år. Det er derfor gjort endringer i det endelige lovforslaget som skal gjøre det klarere.

9.5 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

Siden forslaget bare innebærer en presisering og lovfesting av gjeldende rett, og departementet i uttalelse tidligere har tolket dispensasjoner til ikke å gjelde for mer enn tre år, bør forslaget ikke få konsekvenser av betydning. Eventu-

elle feiltolkninger bør opphøre når varigheten av dispensasjoner løses direkte i loven. Dette kan gi seg utslag i at dispensasjoner som noen har trodd gjelder, likevel ikke gjør det fordi 3-årsgrensen er overskredet.

Forslaget fører til at man må søke på ny hvis dispensasjonen foreldres. Dette kan føre til at kommunen må behandle noen flere saker. På den annen side skapes det klarhet om fristens lengde og økt forutsigbarhet.

10 Forslag som gjelder arealbegrep og måleregler

10.1 Innledning

Plan- og bygningslovgivningen, veiledninger og standarder opererer med et sett av arealbegrep, måle- og beregningsregler som legges til grunn ved dokumentasjon av et tiltaks areal, høyde, avstand og grad av utnytting. Selv om det ved forskriftsendringene i 1997 m/veiledninger ble foretatt endringer for å forenkle og klargjøre begreper og regler, synes det fortsatt å råde en viss usikkerhet omkring forståelsen og praktiseringen av reglene på dette området. Dette gir bl.a. grunnlag for misforståelser, konflikter og klager som legger beslag på ressurser hos involverte parter og forsinker fremdriften i byggesaken. Det kan også stilles spørsmål om hvorvidt rettssikkerheten for utbygger, naboer og andre som berøres av et byggetiltak ivaretas på en forsvarlig måte ved det regelsett vi i dag har på dette området.

De største problemene knytter seg til nybygging i etablerte områder som omfattes av eldre reguleringsplaner (dvs. planer før 1985). Utfordringene i slike områder ligger både i det å vite hvilke måle- og beregningsregler som gjelder og i det forhold at plangrunnlaget ikke gir entydige eller hensiktsmessige rammer for de byggetiltak som ønskes realisert. I slike situasjoner synes det lett å oppstå strid både om det formelle grunnlaget og hvordan måle- og beregningsreglene skal praktiseres i det enkelte tilfellet.

Departementet mener det ligger muligheter for forenklinger og klargjøringer i dagens regelverk som kan redusere usikkerheten omkring flere av de nevnte forhold. Dette vil kunne gi ressursbesparelser, økt trygghet hos alle parter og redusere antall protester og klager. Klargjøring av begreper og beregningsregler i alle deler av lovgivningen er en forutsetning for å skape større forutsigbarhet og et trygt og rasjonelt regelsett for elektronisk plan- og byggesaksbehandling.

10.2 Gjeldende rett - behov for regelendringer

10.2.1 Grunnflate - §§ 33 og 70

Grunnflatebegrepet brukes fortsatt i plan- og bygningsloven uten at det har noen entydig definisjon i forskrift eller standard.

§ 33 gir bestemmelser om midlertidig forbud mot deling og byggearbeid. I fjerde ledd siste punktum heter det at «det faste utvalget for plansaker selv kan i tilfelle fastsette tomtegrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og *grunnflate*».

I § 70 om bygningers plassering, høyde mv. er det i nr. 2 annet ledd bokstav b åpnet for at kommunen kan godkjenne at garasje, uthus og lignende med *grunnflate inntil 50 m* ^{2} kan oppføres nærmere nabogrense enn fire meter. Bestemmelsen kom inn i loven ved lovendring som trådte i kraft 1. august 1983.

Selv om bestemmelsene ikke synes å skape særlige tolkings- eller beregningsproblemer, mener departementet at det rent lovteknisk er uheldig både å bruke et bestemt arealbegrep, som ikke lengre har noen referanse til forskrift eller standard, og å fastsette en eksakt størrelse i loven for de bygninger som kan oppføres nær nabogrense.

Departementet har i forhold til NS 3940 (Areal- og volumberegninger av bygninger) gitt uttrykk for at med grunnflate menes *bebygd areal.* Se for eksempel rundskriv H-18/90. I forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) benyttes også dette begrepet konsekvent for å beskrive grunnflate, jf. § 2 nr. 3 om hva som regnes som mindre byggearbeid.

10.2.2 Grunnareal/tomteareal - § 50

Bestemmelsen i § 50 omhandler fordelingsfaktorene ved refusjon. Bestemmelsen i § 50 nr. 1 første ledd første punktum fastsetter at «de utgifter som kan kreves refundert fordeles mellom de refusjonspliktige areal med halvparten på hver av faktorene *grunnareal* og tillatt utnytting».

I forarbeidene, jf. Ot.prp. nr. 57 (1985-86) side 30, er det kort gjort rede for at «hvilket golvareal og grunnareal som skal tas med ved beregning av utnyttingsgraden, vil framgå av byggeforskriftene». I de aktuelle byggeforskriftene av 1969, 1979 og 1985, omtales kun *brutto grunnareal.* Brutto grunnareal inkluderer halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m ^{2}.

Begrepet grunnareal er forlatt i nyere tekniske forskrifter. I forskriftene av 1986 og 1997 er det, hhv. i kap. 22 og i kap. III, gitt andre og mer fleksible regler for å beregne grad av utnytting. Grunnarealbegrepet er avløst av *tomteareal*, som er en definert nettostørrelse og således mer presis og enkel å forholde seg til ved beregninger.

Begrepet grunnareal(-er) brukes i andre sammenhenger i plan- og bygningsloven og også i annen lovgivning. I plan- og bygningslovens bestemmelser om ekspropriasjon (kap. VIII) heter det i § 36 nr. 1 at «med samtykke av departementet kan kommunestyret foreta ekspropriasjon for å sikre kommunen *grunnarealer* til ny tettbebyggelse». Her er ikke begrepet knyttet til en eller flere definerte tomter, men til landarealer uten noen nærmere avgrensning.

I delingsloven (lov av 23. juni 1978 nr. 70 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom) brukes begrepet i § 2-1, hvor det heter at kartforretning bl.a. kan kreves av den som har festet vedkommende *grunnareal* for mer enn ti år (bokstav b).

Også avhendingslova (lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom) bruker begrepet *grunnareal.* I § 3-3 Arealsvikt, heter det:

> «har eigedomen mindre *grunnareal (tomt)* enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje mangel utan at arealet er vesentleg mindre enn det som er opplyst av seljaren, eller seljaren har bore seg særleg klanderverdig åt.»

I eiendomsmeglingsloven (lov av 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling) stilles det i § 3-6 krav om at megler skal gi kjøper en skriftlig oppgave med opplysninger om eiendommen, bl.a. om *eiendommens grunnareal*, jf. pkt. 5.

I alle disse tre siste sammenhengene brukes begrepet om en tomt eller et definert tomteareal.

Eksemplene ovenfor viser at grunnarealbegrepet brukes i lovgivningen både som en betegnelse for landareal (generelt) og for en definert tomt/tomtestørrelse. Etter departementets oppfatning er det behov for entydig bruk og forståelse av areal- og målebegrep i lovgivningen. Særlig ved elektronisk saksbehandling og gjenbruk av opplysninger fra ulike databaser er det viktig at de enkelte arealbegreper er likt definert og brukt i alle deler av lovgivningen. Det bør derfor være grunnlag for å foreta en tilsvarende tydeliggjøring av grunnarealbegrepet i annen lovgivning hvor begrepet viser tilbake på et konkret tomteareal.

10.2.3 Forskrift - veiledning - standard

Reglene om beregning av areal, etasjetall, høyde, avstand og grad av utnytting er gitt i forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) m/veiledninger og NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger. I tillegg foreligger anvisninger i Byggnormserien 25.100 (som er Husbankens arealregler) og i Byggforsks byggdetaljblader 310.220 Grad av utnytting, 310.222 Måling av bygningers høyde og 321.005 Arealmåling.

Veiledningen til TEK utgjøres av

- «REN», veiledning til teknisk forskrift av 1997, kap. III og IV og
- temaveiledning «Grad av utnytting» av 01.07.97.

Departementet ser at det regelsett m/veiledninger og anvisninger som foreligger for beregning av grad av utnytting, etasjer, høyder og avstander etter hvert er blitt svært omfattende og med varierende detaljeringsnivå. Departementet erfarer samtidig at det likevel fra enkelte hold etterlyses flere detaljerte anvisninger eller regler, for eksempel for beregning av høyder og avstander for bygninger med uvanlig eller sammensatte volumer. Det er også departementets oppfatning at det ikke er tilstrekkelig samsvar mellom forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK), de mange veiledningene/anvisningene og NS 3940.

10.3 Departementets høringsforslag

For å gi et bedre grunnlag for en konsekvent og entydig begrepsbruk kunne det være nærliggende å erstatte *grunnflate* med *bebygd areal*. Erfaring hadde imidlertid etter departementets oppfatning vist at definisjon og bruk av arealbegreper har en tendens til å endres over tid. Man viste i denne sammenheng til at Norges Byggstandardiseringsråd (NBR) i samarbeid med aktuelle bransjer, organisasjoner og myndigheter for tiden reviderer NS 3940.

I forhold til de hensyn som ligger bak avstandsbestemmelsene i § 70 (brannvern og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg), stilte departementet også spørsmål om det ikke i større grad er volumet av bygningen (bruksareal), og ikke grunnflaten (bebygd areal), som påvirker de forhold bestemmelsen skal ivareta.

Det var ikke departementets motiv å endre det reelle innholdet i bestemmelsene nå. Forslagene var likevel formulert slik at det ikke skulle være noe i

veien for, ev. ved forskrift, å fastsette både en annen faktisk størrelse (i forhold til § 70) og å definere arealer ved andre begrep enn bebygd areal.

Departementet opplyste at det var under vurdering å gjennomgå bestemmelsene i loven om fordeling av utbyggingskostnader. Man mente likevel at det rent tematisk ville være riktig å foreta en mindre endring i § 50 nå sammen med begrepsendringene i §§ 33 og 70.

Det ble derfor foreslått at begrepet *grunnareal* i § 50 nr. 1 første ledd første punktum skulle endres til *tomteareal*, jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) kap. III og Miljøverndepartementets veileder T-1205 Grad av utnytting.

10.4 Høringsuttalelsene

Høringsinstansene er i sin helhet positive til departementets forslag og er enige i at gjennomgangen og harmoniseringen av arealbegreper og måleregler må videreføres i arbeidet med forskrifter, standarder og veiledning.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus understreker at tiltakets høyde og volum er et sentralt element både for utbygger og naboer og er et hyppig tema i klagesaker. Forskjellig tolkning og praktisering av planene medfører uforutsigbarhet for begge parter. *Byggenæringens Landsforbund (BNL), Husbanken, fylkesmannen i Oppland, NHO og Bærum kommune* mener departementets forslag vil ha en positiv avklarende effekt og at det bør tilstrebes et mest mulig enhetlig system, med færrest mulige begreper. *Statens bygningstekniske etat (BE)* slutter seg til behovet for en grundig gjennomgang av hvilke areal, volum og størrelser som er påkrevet for en effektiv plan- og byggesak, uten å påføre de byggende unødige omregninger eller ekstra oppmålinger. Etaten mener videre dette er et tema som lovutvalgene bør vurdere før det administrativt og i standardiseringen lages tekniske løsninger.

Norges Jordskiftekandidatforening mener også andre arealbegreper kan vurderes, men er samtidig av den oppfatning at spørsmålet om begrepsbruk er underordnet i forhold til behovet for entydige opplysninger om størrelsen på bygninger og leiligheter. Foreningen mener det er et minst like stort behov for offentlig godkjent «målebrev» for bygninger og leiligheter som for eiendommer «på bakken», og ber departementet utrede en løsning for produksjon av «målebrev» for bygninger og leiligheter.

Miljøverndepartementet er enig i at det foretas en opprydding i arealbegrep og måleregler, og slutter seg til at begrepet *grunnflate* i §§ 33 og 70 erstattes med *areal.*

Noen høringsinstanser, bl.a. *Statens Kartverk,* påpeker den manglende overensstemmelsen det er mellom forskrifter til plan- og bygningsloven og *NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger,* og påpeker behovet for at departementets videre arbeid samordnes med den prosess som er i gang i Norges Byggstandardiseringsråd (NBR) med sikte på revisjon av standarden. *Statens Kartverk* foreslår konkret en mer generell hjemmel i plan- og bygningsloven § 70 nr. 3 for forskrifter om temaet, hvor det i tillegg til departementets forslag også tas inn *«andre regulerings- og byggesaksgrenser, herunder sikkerhetssoner og krav til minsteavstander».*

Til departementets forslag til endring i § 70 nr. 2 bemerker *Bærum kommune* at ordet *bygning* bør erstattes med *byggverk* eller *tiltak* for å klargjøre at avstandsregelen også gjelder andre tiltak enn bygning. Kommunen mener også at unntaksregelen i bokstav b bør utvides til å gjelde mindre tiltak, i første rekke mindre murer og fyllinger.

10.5 Departementets vurderinger

Departementet konstaterer at høringsinstansene gir bred tilslutning til lovforslaget og departementets intensjon om å videreføre arbeidet med forenkling og harmonisering av arealbegreper og måleregler i det videre arbeid med forskrifter, veiledninger og standarder.

Muligheten for forenkling og klargjøring på dette området ligger ikke først og fremst i loven. Departementet vil, i samarbeid med Statens bygningstekniske etat og Miljøverndepartementet, foreta en gjennomgang av byggeforskriftene m/veiledninger for å medvirke til at begrepene og beregningsreglene blir så enkle og forutsigbare som mulig. I dette ligger også at departementet følger opp det arbeid som nå er gjenopptatt av NBR med sikte på en revisjon av NS 3940 Areal- og volumberegninger. Denne standarden er grunnlaget for beregning av grad av utnytting og mange av de areal- og volumbegreper som brukes i forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK); som hoveddel, tilleggsdel, bruksareal m.m.

Om det vil være hensiktsmessig å utvide den særlige forskriftshjemmelen i § 70 nr. 3 til også å omfatte andre reguleringsmessige forhold, vil departementet vurdere i samarbeid med det nyoppnevnte lovutvalget som skal gå gjennom byggesaksdelen i loven, og Miljøverndepartementet. Det vil også være en oppgave for utvalget å utrede grunnlaget for en mer ensartet begrepsbruk i loven, jf. at loven i dag opererer med begrepene *bygning, byggverk og tiltak* som tilnærmet synonyme begreper. Departementet understreker i denne sammenheng at de bestemmelser som er gitt i § 70 om *bygningens* plassering, høyde og avstand fra nabogrense, også gjelder andre tiltak enn bygning. Av dette følger at begrepet *mindre bygning* i departementets forslag til endring i § 70 nr. 2 annet ledd bokstav b også omfatter andre mindre tiltak, som mindre forstøtningsmurer og fyllinger. Dette vil klargjøres nærmere i forskrift.

Det er etter departementets oppfatning ikke noe realistisk mål at forskrifter m/veiledning gir detaljerte areal- og måleregler for enhver tenkelig situasjon. Det kan således heller ikke være regelverkets funksjon å «fange opp» alle uavklarte forhold som måtte ligge i et foreldet plangrunnlag. I slike tilfeller må kommunen bruke de redskaper og den myndighet lovgivningen gir. Det betyr at kommunen i mange tilfeller må foreta nødvendig omregulering, eventuelt via vedtak om midlertidig forbud mot deling og bygging. Kommunen må også i tilfeller hvor tiltaket har et meget stort areal eller en uvanlig form, men som likevel ligger innenfor planen, kunne vurdere å bruke den avgrensede myndigheten som er gitt dem i forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) § 4-2 fjerde ledd, til å fastsette bygningens høyde.

Departementet mener en eventuell etablering av en «målebrevsordning» for bygninger og leiligheter ikke er et tema for regulering i plan- og bygnings-

lovgivningen. Behovet for større nøyaktighet på de opplysninger som gis til GAB-registeret om slike arealer og hvordan dette eventuelt best kan oppnås, må vurderes i annen sammenheng.

10.6 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

Forslagene gir avklaring av forhold som i noen grad har gitt grunnlag for tvister, usikkerhet og forskjellsbehandling. Forslagene antas således å innebære forenklinger og klargjøringer som vil gi tids- og kostnadsbesparelser for både bygningsmyndighetene, utbyggere og andre berørte parter.

11 Reglene om dokumentasjon

11.1 Bakgrunn

Omfanget av dokumentasjon i byggesaker er blitt kritisert fra mange hold etter innføringen av de nye saksbehandlingsreglene ved lovreformen av 1995, der dokumentasjonskravene ble konkretisert og systematisert. Selve plan- og bygningsloven inneholder bare i begrenset grad regler om dokumentasjonens omfang. Krav til dokumentasjon fremgår derfor i det vesentlige av forskrift. Dette gjelder særlig forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) §§ 14, 15, 16 og 21. Men også forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) inneholder regler om dokumentasjon (av kvalifikasjoner).

Spørsmålet om omfanget av dokumentasjon har også vært oppe i Stortinget. Det er gitt en nærmere omtale av dette i kap. 2.2.1.1.

Årsaken til at det blir for mye dokumentasjon i byggesaken, er som oftest at kommunene har ulikt syn på hva som er «nødvendig» dokumentasjon og at det ikke finnes noen entydig veiledning om dokumentasjon i forhold til de ulike typer tiltak. Hva som er nødvendig vil dessuten måtte variere med de stedlige forhold (for eksempel lokal byggeskikk, spesielle grunnforhold, flomfare o.a.). Dette gjør at tiltakshaver kan bli usikker på hva kommunen krever av dokumentasjon. For å gardere seg, vil han ofte sende inn for mye dokumentasjon framfor å risikere å få søknaden i retur som mangelfull.

Selv om omfanget av dokumentasjon i byggesaken er blitt kraftig redusert i forhold til situasjonen like etter at byggesaksreformen trådte i kraft i 1997, har departementet arbeidet aktivt sammen med bl.a. Statens bygningstekniske etat, kommunene og bransjeforeningene i byggenæringen for å klargjøre hva som er «nødvendig» dokumentasjon. Norges Byggstandardiseringsråd (NBR) har dessuten fra 1999 utarbeidet (forenklede) blanketter til bruk i byggesaken som har hatt stor betydning for å få ned dokumentmengden. Disse er også senere revidert.

De forskjellig tiltak som har vært satt i verk på flere hold, har utvilsomt bidratt i positiv retning. Det er imidlertid fortsatt et potensial for å redusere dokumentasjonsmengden. Departementet har derfor tatt initiativ overfor Norges byggstandardiseringsråd (NBR) for å få utviklet standarder eller spesifikasjoner for dokumentasjon til bruk i byggesak. Konkret arbeides det nå med å få på plass omforente spesifikasjoner for situasjonsplaner, tegninger og søknadsdokumentasjon. Det arbeides også med å utarbeide en spesifikasjon som gjelder hvilken underlagsdokumentasjon foretakene må ha liggende hos seg (men som ikke skal sendes inn til kommunen). Dette er dokumentasjon kommunen eventuelt kan be om å få se ved tilsyn. NBR startet opp arbeidet med spesifikasjonene høsten 2001 og det ventes sluttført i 2002. Det forventes at NBRs arbeid i stor grad vil redusere ulikhetene i kommunenes krav til dokumentasjon.

Prosjektet *«ByggSøk»,* prosjektet for elektronisk plan- og byggesaksbehandling, har en sentral posisjon i departementets moderniserings- og foren-

klingsarbeid. Prosjektets mål er at et tilbud om elektronisk saksbehandling skal kunne foreligge i løpet av 2003. Prosjektet legger opp til at de kommuner som er tilknyttet systemet skal akseptere dokumentasjonen i det elektroniske systemet som tilstrekkelig. Det må antas at det dokumentasjonsnivå man legger seg på i dette prosjektet vil bli førende også for omfanget av dokumentasjon ved konvensjonell saksbehandling.

11.2 Departementets høringsforslag

Departementet fremmet i høringsnotatet ingen forslag til lovendringer om dokumentasjon i byggesaker, da omfanget av dokumentasjon for det vesentlige reguleres i forskrift. Departementet opplyste imidlertid at man var innstilt på å gjennomgå dokumentasjonsreglene på ny i forbindelse med det forskriftsarbeid som skal gjennomføres som en oppfølging av lovforslagene i denne proposisjonen, de forenklingsbehov som måtte komme ut av ByggSøk-prosjektet og standardiseringsarbeidet i regi av NBR. Det ble også nevnt at man kunne tenke seg at ansvarlig søker i fremtiden burde få en rolle som innebærer at han (dvs. foretaket) kan «gå god» for at de krav som fremgår av plan- og bygningsloven er oppfylt, eller at nærmere spesifisert dokumentasjon foreligger, uten at dokumentasjon behøves sendt kommunen. I hvilken grad ansvarlig søkers rolle kan utvides som skissert foran, forutsettes vurdert nærmere av lovutvalget som skal gjennomgå byggesaksdelen i plan- og bygningsloven og som ble oppnevnt i mars 2002.

11.3 Høringsuttalelsene

Skedsmo og Nittedal kommuner anfører i sin felles høringsuttalelse at det tidligere var slik at byggesøknader for store og kompliserte bygg krevde mye dokumentasjon i form av tegninger og beskrivelser, mens kravet til mindre søknadspliktige tiltak var mer beskjedne. Etter deres oppfatning er det nå i en viss grad snudd om på dette: For store tiltak kreves ikke lenger statiske beregninger og omfattende utredninger, kun at kontrollplaner og ansvarsrett er på plass. På den annen side kreves kontrollplaner og ansvarsdokumentasjon også for mindre søknadspliktige tiltak. Kommunene tror det er et potensial for rasjonalisering av dokumentkravene. For mindre søknadspliktige tiltak kan krav om kontrollplan kanskje sløyfes, når bare ansvaret er formelt plassert. Men det kan være vanskelig å kategorisere slike krav i forhold til de ulike typer tiltak. Kommunene tror at noen av de standardkrav som i dag stilles til søknadspliktige tiltak kan bortfalle, men at kravene til dokumentasjon i den enkelte byggesak fremdeles i stor grad må overlates til skjønnsvurderinger, avtaler som gjøres i forhåndskonferanser, og at man legger til grunn en alminnelig smidighet basert på tillit til de ansvarlige aktørene.

Byggenæringens landsforening (BNL) og Tekniske entreprenørers landsforening (TELFO) oppgir at forutsigbarhet med hensyn til hva slags dokumentasjon som kreves er av veldig stor viktighet for næringen. I dette arbeidet spiller etter deres oppfatning ByggSøk-prosjektet en stor og viktig rolle, og de forutsetter at departementet er innstilt på å foreta de nødvendige endringer i regelverket som ByggSøk måtte avdekke. Disse organisasjonene, samt *OBOS*, foreslår også at kravene til underskrift på underlagsdokumentasjonen sløyfes mot å kreve en erklæring fra ansvarlig søker om at de nødvendige

dokumenter foreligger i utfylt og undertegnet stand, uten at det er behov for innsendelse til kommunen. Dette kan gjelde så vel nabovarsel som søknad om ansvarsrett og kontrollplan.

Også i høringsuttalelsen til *Norsk Forening for Byggesak og Byggeplasstilsyn (NFBB)* foreslås det å sløyfe kravene til underskrift på underlagsdokumentasjon mot å kreve en erklæring fra ansvarlig søker om at de nødvendige dokumenter foreligger i utfylt stand. Dette kan gjelde i nabovarsel/søknad om ansvarsrett/kontrollplan, mens ansvarlig søkers signatur bør kreves i selve søknaden om tillatelse til tiltaket. Det etterlyses på generelt grunnlag bedre fagligteknisk kompetanse i kommunene ved vurderingen av dokumentasjonen. Videre etterlyses klarere forskrifter vedrørende dokumentasjon og kontroll av produkter som brukes i de enkelte byggverk, da dette vil kunne bidra til redusert skadeomfang. Det påpekes også at «den enorme papirmølla» rundt godkjenningsreglene er et alvorlig problem selv for meget kompetente mur- og byggmestere, og for selvbyggere.

Norske interiørarkitekters og møbeldesigneres landsforening (NIL) mener at omstendeligheten i søknads- og gjennomføringsprosedyrene, de høye kravene til dokumentasjon og kostnadene forbundet med dette, har medført at flere små prosjekter enn før gjennomføres uten søknad og godkjenning. De fremhever at loven i så fall ikke har oppfylt sin hensikt - å sikre nødvendig kvalitet i de bygde omgivelser. Forslaget til endringer i loven bør etter deres syn omfatte forenklinger i krav til dokumentasjon i mindre byggesaker, noe som kan stimulere til lovlig byggevirksomhet.

11.4 Departementets vurderinger

Departementet konstaterer at det blant høringsinstansene synes å være oppslutning om den linje departementet har valgt med hensyn til å forenkle dokumentasjonskravene. Instansene har i likhet med departementet også store forhåpninger til at ByggSøk-prosjektet skal bidra til forenklinger også i forhold til dokumentasjon i byggesaken. Etter de foreliggende planer, skal elektronisk saksbehandling kunne begynne å fungere i 2003.

Når det gjelder forslaget om at kravene til underskrift på underlagsdokumentasjonen skal sløyfes mot å kreve en erklæring fra ansvarlig søker om at de nødvendige dokumenter foreligger i utfylt og undertegnet stand uten at det er behov for innsendelse til kommunen, mener departementet dette spørsmål er en del av en større rollediskusjon som et lovutvalg bør kunne vurdere og komme med utspill på. Man tar derfor ikke sikte på å innføre en slik ordning nå.

Departementet vil i det videre forskriftsarbeid nøye gjennomgå kravene til dokumentasjon, for å redusere omfanget til det som er nødvendig eller «godt nok». Arbeidet i ByggSøk-prosjektet og Norges byggstandardiseringsråd (NBR) vil føre til viktige innspill om dokumentasjon, som må hensyntas ved utformingen av forskriftene.

12 Forslag som gjelder tilpasninger til ny tomtefestelov

Tomtefesteloven av 20. desember 1996 nr. 106, som trådte i kraft 1. januar 2002, har innført nye regler om adgangen til å tidsbegrense festeavtaler for bolig og fritidsboligformål. De nye reglene fremgår av §§ 7 første ledd og 8 første ledd. Disse reglene fører til at §§ 63 og 93 første ledd bokstav h i plan- og bygningsloven bør endres (harmoniseres).

12.1 Gjeldende rett

Etter plan- og bygningsloven § 93 første ledd bokstav h kreves det tillatelse fra kommunen ved *«deling av tomt eller bortfeste av enhet i mer enn 10 år»*.

Regler om bortfeste fantes i bygningsloven av 1924 og reglene ble videreført i bygningsloven av 1965, som i § 62 hadde en regel om at bortfeste i mer enn 20 år krevde oppmåling. I henhold til Ot.prp. nr. 1 (1964-65) var denne regelen begrunnet i behovet *«for å få sikkerhet mot spredt og tilfeldig utskilling av enkelttomter som erfaringsmessig har lett for å føre til uheldig spredning av bebyggelsen»*. Senere ble grensen redusert til ti år.

Det er de samme hensyn som begrunner dagens regel i § 93 bokstav h. Bestemmelsen sikrer også at kommunen har nødvendig oversikt over etablerte, varige tomtefester. Bestemmelsen gjelder både ved bortfeste av avtalt areal og ved punktfeste. Etter ordlyden omfatter den bortfeste i mer enn ti år uansett formål. Det må søkes om tillatelse selv om festeavtalen ikke er tinglyst. Det er følgelig nok at festeavtale er inngått for at bestemmelsen kommer til anvendelse.

Jordloven av 12. mai 1995 nr. 23 § 12 første ledd siste punktum har en parallell bestemmelse til § 93 bokstav h, hvor det er fastsatt at det må innhentes tillatelse fra Landbruksdepartementet ved etablering av tomtefeste på landbrukseiendom, *«når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren)»*. Departementet har delegert sin myndighet etter bestemmelsen dels til kommunen og dels til fylkeslandbruksstyret.

12.2 Behovet for regelendring

Den nye festeloven har i § 7 første ledd en bestemmelse om at (nye) festeavtaler for bolighus gjelder inntil de blir sagt opp av festeren eller innløst. Festeavtale for fritidsbolig gjelder til den blir sagt opp av festeren. Bestemmelsen lyder slik:

> «For nye festeavtaler gjeld feste av tomt til bustadhus til festet vert sagt opp av festaren eller tomta vert innløyst, medan feste av tomt til fritidshus gjeld til festet vert sagt opp av festaren.»

Bestemmelsen medfører at man på forhånd ikke kan avtale varigheten av festeperioden for disse typer eiendommer slik som før, og man står dermed uten holdepunkter for å vite sikkert om avtalen krever tillatelse av kommunen etter

plan- og bygningsloven, jf. 10-årsregelen. Ordlyden i plan- og bygningsloven § 93 bokstav h er dermed ikke lengre hensiktmessig og dekkende for gjeldende rettstilstand, og bør følgelig endres. Plan- og bygningsloven § 63 første punktum har også en regel som berører bortfeste i mer enn ti år, og denne bør derfor også endres. Bestemmelsen lyder slik:

> «Eiendom må ikke deles eller enheter for bortfeste i mer enn 10 år opprettes på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikke må eiendom deles eller enhet som nevnt bortfestes slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form.»

For andre typer eiendommer enn bolig- og fritidseiendommer vil festeavtalen som fravikelig hovedregel etter tomtefesteloven i § 8 første ledd, gjelde på oppsigelse uten nærmere tidsavgrensing og derfor reise tilsvarende problemer som § 7 i forhold til plan- og bygningsloven. Samme problemer kunne komme opp også etter tidligere lovregler, men i færre tilfeller enn nå. Bestemmelsen lyder slik:

> «Så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt, gjeld feste av tomt til anna enn bustadhus og fritidshus utan tidsavgrensing og på oppseiing med like rett for partane.»

12.3 Departementets høringsforslag

Departementet foreslo i høringsnotatet at § 93 første ledd bokstav h skulle endres slik at den gjelder deling av eiendom eller bortfeste av enhet *som kan gjelde i mer enn 10 år.* Endringen skulle fjerne dagens usikkerhet om når bortfeste er søknadspliktig. En alternativ endring kunne være en regel som krevde at fester eller bortfester skulle søke kommunen om tillatelse når festeavtalen hadde vart mer enn ti år. Departementet mente imidlertid at dette alternativet neppe ville fungere godt i praksis fordi mange avtaleparter ville glemme å søke kommunen om tillatelse så lang tid etter at avtale var inngått. Det ble opplyst at en endring av § 93 første ledd bokstav h i tråd med forslaget ville måtte føre til endring i ordlyden også i § 63 første punktum for å få bestemmelsene til å harmonere.

12.4 Høringsuttalelsene

Bare få høringsinstanser har kommet med merknader til forslaget.

*Norges Jordskiftekandidatforening*foreslår at bestemmelsen i § 93 første ledd bokstav h får slik ordlyd:

> Opprettelse av ny grunneiendom, eller festegrunn dersom festeforholdet kan gjelde for mer enn 10 år. Slik tillatelse er ikke nødvendig for opprettelse av grunneiendom eller festegrunn som ledd i jordskifte.

Foreningen mener endringen vil klargjøre at ny grunneiendom «opprettes» ved deling av eksisterende eiendom, og ikke ved sammenføyning.

*Miljøverndepartementet og Statens kartverk*mener ordlyden vedrørende opprettelse av ny festegrunn fikk en utilsiktet endring ved lovendringen av 5. mai 1995 nr. 20. Miljøverndepartement anfører at nåværende ordlyd i realite-

ten setter krav om søknad og tillatelse ved *bortfeste* i stedet for ved opprettelse av enhet, slik kravet opprinnelig var formulert i § 63 nr. 5. Så langt departementet kjenner til, praktiseres loven i tråd med den opprinnelige bestemmelsen og ikke slik bestemmelsen faktisk er formulert. Slik departementet forstår høringsdokumentet, synes også Kommunal- og regionaldepartementet å legge en slik forståelse til grunn. Departementet foreslår at bestemmelsen bringes i samsvar med gjeldende forståelse og slik plan- og bygningsloven lød inntil forannevnte lovendring. Miljøverndepartementet har ellers ingen merknader til forslaget om tilpasning til ny tomtefestelov.

Miljøverndepartementet har i sitt høringssvar fremmet forslag til ny ordlyd gjennom to alternative utkast. Det opplyses at bestemmelsen i annet punktum vedrørende jordskiftesak i en del tilfeller blir misforstått, og det foreslås derfor en tilføyelse i annet punktum som innebærer en presisering av gjeldende rett.

Departementets alternativ 1 til ny ordlyd i § 93 bokstav h lyder slik:

> «Deling av eiendom eller oppretting av enhet for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år. Slik tillatelse er ikke nødvendig for deling som skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.»

Alternativt 2 lyder slik:

> «Deling av eiendom eller når det skal opprettes enhet som kan festes bort i mer enn 10 år. Slik tillatelse er ikke nødvendig for deling som skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.»

Statens kartverk har fremmet følgende forslag til ordlyd i § 93 første ledd bokstav h:

> «Deling av eiendom eller opprettelse av enhet for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år. Slik tillatelse er ikke nødvendig for deling som skjer som ledd i jordskifte.»

12.5 Departementets vurderinger

Departementet er enig med Miljøverndepartementet og Statens kartverk i at § 93 første ledd bokstav h fikk en utilsiktet endring ved lovendringen av 5. mai 1995 nr. 20. Man bør derfor rette opp dette, samtidig som man foretar en tilpasning av bestemmelsen til ordlyden i ny tomtefestelov § 7 første ledd og § 8 første ledd. Også forslaget til Norske Jordskiftekandidaters forening synes basert på at dagens ordlyd ikke er dekkende for det som faktisk er ment.

Departementet mener uttrykket «deling» i loven ikke bør endres i denne omgang, men eventuelt endres senere i forbindelse med en større lovrevisjon, eller ev. i forbindelse med ny lov om eiendomsregistrering som Miljøverndepartementet har under utarbeidelse.

Departementet finner å kunne akseptere Miljøverndepartementets forslag til endring i § 93 første ledd bokstav h annet punktum. Forslaget anses som en presisering av gjeldende rett.

12.6 Nærmere om departementets forslag

Departementets forslaget til ny ordlyd i § 93 første ledd bokstav h fanger både opp nye festeforhold som gjelder bolig- og fritidshus, jf. tomtefesteloven § 7 første ledd og alle mulige avtalevarianter av næringsfeste m.m. etter tomtefesteloven § 8 første ledd, forutsatt at festeavtalens reelle varighet er som spesifisert i lovutkastet.

Festeforhold som gjelder på oppsigelse, slik at avtalen kan bli sagt opp av den ene eller begge parter, vil omfattes av § 93 første ledd bokstav h fordi avtalen kan gjelde mer enn ti år dersom den ikke blir sagt opp. Festeforhold med en avtalt maksimal varighet på ti år omfattes ikke av § 93 første ledd bokstav h, selv om en eller begge parter kan si opp avtalen også før ti år er gått. Slike avtaler kan bare tenkes inngått hvis det gjelder annet enn bolig- eller fritidsfesteforhold.

Forslaget er ikke ment å føre til endringer i gjeldende rettstilstand for så vidt gjelder forlengelse av eksisterende festeavtale. Anvendelsen av bestemmelsen i denne relasjon kan illustreres med følgende eksempel:

> Festeavtale til fritidshus er inngått år 1957 for 50 år. Avtalen utløper 2007. Festeren krever etter tomtefesteloven § 33 annet ledd «lenging av festet» for ti år.

Departementet antar at dette pr. 2007 ikke kan regnes som «oppretting» av festeenhet eller «danning» av tomt etter § 63. Likeledes antar vi at dette ikke pr. 2007 kan regnes som «tiltak» som «utføres» etter § 93. Kommunal tillatelse kreves da ikke.

Denne lovforståelsen synes forutsatt ved utformingen av tomtefesteloven § 32 femte ledd, se Ot.prp. nr. 28 (1995-96) side 67 høyre spalte midten. Man kan illustrere anvendelsen av denne regelen ved et annet eksempel:

> Festeavtale til bolighus er inngått år 1809 for 99 år, med rett til forlengelse for ytterligere 99 år, eller eventuelt i 1908 for 99 år. Avtalen utløper i begge eksempelvariantene i 2007. Festetomten er ikke tidligere fradelt, og i 2007, når festeren krever tomten innløst med hjemmel i tomtefesteloven § 32 tredje ledd, avslår offentlige myndigheter festerens delingssøknad.

Denne situasjonen er regulert i tomtefesteloven § 32 femte ledd. Når myndighetene avslår delingssøknaden, får festeren rett til «lenging» av festeavtalen i minst ti år, altså til 2017. I 2017 vil festeren kunne kreve avtalen forlenget til 2027. Og så videre hvert tiende år til evig tid. Forutsetningen synes å være at dette ikke hindres av §§ 63 eller 93, jordlovgivningen eller samtykkekrav etter nevnte lovgivning.

Forholdet mellom innløsning av festetomter og offentlige samtykkekrav er for øvrig berørt i Justisdepartementets høringsbrev av 29.8.2001 om tomtefesteloven, side 20-21 (drøftelse) og side 40-41 (lovutkast).

Forslaget til endring i § 93 første ledd bokstav h krever endring også av ordlyden i § 63 første punktum for å bringe bestemmelsene i harmoni.

12.7 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

Departementet legger til grunn at de nye reglene neppe vil få økonomiske eller praktiske konsekvenser av betydning, verken for bortfester, fester eller kommunene.

Regelendringen berører ikke bortfeste der festeperioden er tidsbegrenset på slik måte at festet gjelder maksimalt ti år, for eksempel bortfeste til næringsformål.

13 Forslag som gjelder straffeansvar ved uriktige eller villedende opplysninger

13.1 Gjeldende rett - behov for lovendring

Plan- og bygningsloven har ikke bestemmelser om straffeansvar for den som gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene eller den sentrale godkjenningsordningen (jf. § 98 a). Straffeloven (strl.) § 166 har en generell bestemmelse om falsk forklaring, men den rammer kun den som *forsettlig* avgir falsk forklaring. Det er følgelig i dag ikke hjemmel for å straffe den som uaktsomt gir uriktige eller villedende opplysninger til myndigheter som nevnt foran.

Departementet mener det er behov for en ny bestemmelse i plan- og bygningsloven om straffeansvar for den som forsettlig eller uaktsomt «gir uriktige eller villedende opplysninger» til plan- og bygningsmyndighetene eller den sentrale godkjenningsordningen. Den bakenforliggende årsak til dette er de endringer i reglene om saksbehandling, ansvar og kontroll som ble vedtatt i forbindelse med innføringen av byggesaksreformen i 1995. Endringene innebar en omfordeling av oppgaver og roller i byggesaken ved at aktørene fikk en mer fremtredende rolle enn før for å påse at tiltaket oppfyller kravene i plan- og bygningsloven. Som en del av reformen ble den kommunale bygningskontrollen avviklet og ansvaret for kontrollen overført til ansvarlige foretak, enten i form av dokumentert egenkontroll eller ved uavhengig kontroll. Dokumentasjon for utført kontroll er i likhet med andre dokumentasjonskrav basert på egenerklæringer. Dette gjelder også opplysninger i forbindelse med godkjenning av foretak og dokumentasjon til søknaden. Dersom f.eks. egenkontrollen har sviktet og kommunen heller ikke foretar tilsyn, kan foretakene bli fristet til å gi uriktige opplysninger for å slippe opprettingsarbeider. Uriktige opplysninger kan dermed gå ut over kvaliteten på byggverk og i sin ytterste konsekvens også få betydning for sikkerheten.

Byggesaksreformen har dermed i praksis ført til at kommunene nå er svært avhengige av opplysninger fra de ansvarlige aktørene, og at disse er korrekte. Dette skaper i sin tur behov for sanksjoner dersom opplysningene er uriktige. Uriktige opplysninger vil kunne bli gitt i søknad, melding, erklæringer eller andre dokumenter. Både det å underslå viktige opplysninger og det å gi uriktige opplysninger, kan være fristende for mange tiltakshavere eller aktører for å oppnå en fordel man ellers ikke ville få, det være seg en byggetillatelse eller en godkjenning som ansvarlig foretak for et byggeprosjekt. Ved f.eks. å underslå opplysninger om en bygnings brannbelastning (mengden av brennbart materiale), oppgi feil bruk av bygning eller del av bygning eller oppgi uriktig antall personer som forutsettes å benytte bygningen, vil kostnadene til brannteknisk prosjektering, utførelse og kontroll kunne reduseres i betydelig omfang.

En straffebestemmelse som rammer uriktige opplysninger er først og fremst ment å virke forebyggende. Men begåtte lovbrudd kan og bør i en del

tilfeller politianmeldes. Strafferettslige reaksjoner er vesenforskjellige fra øvrige reaksjonsformer i plan- og bygningsloven. Straffebestemmelsene vil særlig være aktuelle å anvende mot foretak eller personer ved grovere overtredelser, eller når vedkommende gjentatte ganger bryter plan- og bygningsloven.

En gjeldende rett vil den som forsettlig gir uriktige opplysninger til bygningsmyndighetene kunne rammes av strl. § 166. Bestemmelsen rammer etter sin ordlyd tilfeller hvor det muntlig eller skriftlig gis falsk forklaring til «offentlig Myndighet» når vedkommende er «pligtig til at forklare sig til denne, eller hvor Forklaringen er bestemt til at afgive Bevis». Lovanvendelsen er bl.a. prøvd i forvaltningssaker i Rt. 1983 s. 1357, der Høyesterett slo fast at uriktig opplysning til tinglysningskontoret i en egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mv., rammes av strl. § 166. At det kreves forsett med hensyn til usannheten av forklaringen, følger allerede av uttrykket «falsk forklaring» i gjerningsbeskrivelsen. At det kreves forsett også med hensyn til de øvrige ledd i gjerningsbeskrivelsen følger av strl. §§ 40 og 42. Straffen er bøter eller fengsel inntil to år.

Etter straffeloven kapittel 3 a kan et *foretak* straffes dersom et straffebud er overtrådt av noen som handler på vegne av det. Dette vil si at foretaket kan gjøres strafferettslig ansvarlig på objektivt grunnlag for handlinger noen har begått på dets vegne. Foretaksstraff forutsetter at handlingen er straffesanksjonert i særlovgivningen eller i straffeloven.

Departementet kjenner kun til ett tilfelle der det er utferdiget forelegg etter strl. § 166 overfor et foretak for å ha avgitt uriktige opplysninger i sak etter plan- og bygningsloven. Det lave antallet kan indikere at avgivelse av uriktige eller villedende opplysninger er et lite problem. Det er imidlertid grunn til å anta at det i enkelte saker avgis uriktige opplysninger overfor bygningsmyndighetene eller den sentrale godkjenningsordningen for å oppnå en fordel, men at de strenge beviskravene i strl. § 166 gjør at man sjelden ser politianmeldelser. Spesielt i forbindelse med saker behandlet i den sentrale godkjenningsordningen har det vært reist påstander om «juks». Det er også et moment at strl. § 166 heller ikke er «lett synlig» i forhold til plan- og byggesaker, noe som kan ha betydning for antallet saker som anmeldes.

13.2 Departementets høringsforslag

Departementet viste i høringsnotatet til at plan- og bygningsloven kapittel XVIII inneholder bestemmelser om straffeansvar. I § 110 er det regnet opp en rekke overtredelser som uten videre er belagt med straff. I § 111 finner man forskjellige former for unnlatelse av å følge lovens påbud som er gjort straffbare, men bare når et konkret pålegg fra bygningsmyndighetene ikke er etterkommet. I § 112 er det innført et generelt straffebud (blankettstraffeforbud) for overtredelse av påbud eller forbud som finnes i loven selv, forskrift eller vedtekt, eller av et konkret pålegg eller forbud gitt med hjemmel i en slik bestemmelse. Departementet foreslo derfor at det innføres en hjemmel i § 110 nr. 7 for å straffe den som forsettlig eller uaktsomt gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene eller den sentrale godkjenningsordningen. Strafferammen skulle være den samme som for de øvrige straffebudene i bestemmelsen, dvs. bøter.

13.3 Høringsuttalelsene

De fleste høringsinstansene er positive til forslaget. Det fremheves særlig at forslaget vil føre til at det stilles strengere aktsomhetskrav til byggebransjen og tiltakshaver, og at bevisvurderingen blir enklere. Både kommuner, fylkesmenn, bransje- og interesseorganisasjoner støtter forslaget.

Fire høringsinstanser har innvendinger eller spesielle kommentarer til høringsforslaget.

Bedriftsforbundet er negativ til å innføre straff for unnskyldelig uaktsom overtredelse av et komplisert og uoversiktlig regelverk.

*Statsbygg*er skeptisk til forslaget og mener at kun forsettelige tilfeller (som i dag) bør kunne rammes, og etaten foreslår i stedet at det bør innføres en klar hjemmel for å fremtvinge manglende opplysninger. Videre vises det til at departementet bør vurdere om opplysninger gitt til for eksempel naboer skal rammes, og om foreldelsesfristen bør være lengre.

Statens bygningstekniske etat (BE) slutter seg til forslaget, men mener at straffenivået ikke bør legges lavere i plan- og bygningsloven enn i straffeloven.

*Regjeringsadvokaten*har drøftet om domstolene kan dømme en person etter pbl. § 110 nr. 7 når tiltale er tatt ut etter strl. § 166, og om det eventuelt bør tilsi en strengere strafferamme ved forsettelig overtredelse av pbl. § 110 nr. 7.

13.4 Departementets vurderinger

På bakgrunn av de innkomne høringsuttalelser, er departementet kommet til at det er grunnlag for å opprettholde forslaget.

Når det gjelder skyldkravet, viser departementet til at det er et vilkår for å straffe en enkeltperson at gjerningsmannen har utvist subjektiv skyld - forsett eller uaktsomhet. For å fremme etterlevelse av den foreslåtte regelen, mener departementet at uaktsomhet bør være tilstrekkelig for å idømme fysiske personer straff slik det er vanlig i spesiallovgivningen. Da straffebudet også rammer dem som burde ha forstått at opplysningene var uriktige eller villedende, blir det avgjørende om den handlende har opptrådt slik det med rimelighet kan kreves i forhold til det straffebudet som er overtrådt. Avgjørelsen av om vedkommende har handlet tilstrekkelig aktsomt må etter departementets syn foretas ut fra de konkrete omstendigheter i saken.

Bøtenivået fastsettes i den enkelte sak ut fra en avveining av hvor straffverdig tiltalte har opptrådt og vedkommendes økonomi, jf. strl. § 27. Ved vurderingen av straffverdighet, tas det hensyn til skadevirkningen av handlingen og av straffeskjerpende og formildende forhold ved både handlingen og tiltalte selv.

Reglene om foretaksstraff kan ha praktisk betydning ved eventuelle straffesaker etter plan- og bygningsloven, da de ansvarlige aktørene i stor grad er organisert som foretak. Strl. §§ 48 a og 48 b representerer en modifikasjon av kravet til subjektiv skyld når et straffebud er overtrådt av noen som har handlet på vegne av et foretak, ved at det kan idømmes straff også for anonyme og kumulative feil dersom et foretak er ansvarlig. Dette medfører i utgangspunktet et objektivt straffansvar for juridiske personer. At anonyme feil kan straffes,

innebærer at det ikke er nødvendig å påvise hvem som har begått den straffbare handlingen, men det må være klart at det er noen som har handlet på vegne av foretaket. Kumulative feil er feil som ingen enkeltperson kan gjøres ansvarlig for, men som foretaket kunne unngått ved bedre kontroll eller sikkerhetsrutiner. Det er likevel ikke meningen at rent hendelige uhell og force majeure-situasjoner skal gi grunnlag for straff. Som foretak regnes selskap, forening eller annen sammenslutning, enkeltpersonforetak, stiftelse, bo eller offentlig virksomhet. Ansvar kan pålegges både for feil begått av foretakets egne ansatte og feil begått av selvstendige oppdragstakere. Det er ikke noe i veien for at det tas ut tiltale mot en bestemt person og mot foretaket samtidig, og for samme handling.

Når det gjelder spørsmålet om det bør innføres en strengere strafferamme ved forsettelig overtredelse av pbl. § 110 nr. 7, er departementet kommet til at dette ikke er nødvendig. Riktignok har domstolen kompetanse til å foreta en omsubsumering til pbl. § 110 nr. 7 der det er tatt ut tiltale etter strl. § 166. Men det er også adgang etter strl. § 166 til å begrense straffen til bøter. Et ønske fra domstolenes side om å omsubsumere, vil derfor neppe være begrunnet i ønske om å benytte en annen strafferamme enn det strl. § 166 åpner for.

Når det gjelder innspillet om en lengre foreldelsesfrist, mener departementet dette er et spørsmål som må drøftes nærmere for bestemmelsene i kapittel XVIII «Straffeansvar» i sin helhet. Det er nylig nedsatt et lovutvalg som har som mandat å gå gjennom byggesaksdelen i plan- og bygningsloven. Det kan bli aktuelt for lovutvalget både å vurdere skyldkravet i dette kapittelet i loven og å vurdere en lengre foreldelsesfrist.

13.5 Nærmere om departementets forslag

Straffen etter denne bestemmelsen blir i likhet med de øvrige forhold som reguleres i pbl. § 110, bøter. Overtredelse av det foreslåtte straffebud blir derfor å anse som forseelse, jf. strl. § 2 annet ledd. Etter strl. § 67 er foreldelsesfristen to år. Foreldelsesfristen begynner å løpe fra den dag det straffbare forhold er opphørt, jf. strl. § 68 første ledd. Det er ikke særskilt angitt hvem som kan gjøre seg skyldig i de ulike straffbare handlinger. Det vil da - hvor ikke annet fremgår av sammenhengen - være enhver som forholder seg på den beskrevne måten, jf. uttrykksmåten «den som». Ansvaret kan ramme både eieren, tiltakshaveren (byggherren), ansvarlig søker, prosjekterende, utførende, kontrollerende samt brukeren. Også enkeltpersoner i et foretak vil kunne rammes av bestemmelsen. Når en person uaktsomt eller forsettlig gir uriktige eller villedende opplysninger, og personen handler på vegne av et foretak, kan foretaket straffes, jf. reglene i straffeloven kapittel 3 a. Departementets forslag til ny pbl § 110 nr. 7 vil således kunne ramme både foretak og personer. Påtale etter bestemmelsen vil være ubetinget offentlig, jf. straffeloven § 77.

Når departementet nå foreslår at det skal være tilstrekkelig med «vanlig» uaktsomhet, vil dette medføre en lettere bevisvurdering for påtalemyndighet og domstol. Regelen vil også stadfeste at ansvaret for at opplysningene er korrekte - i et system basert på egenerklæringer og tillit - hovedsakelig må ligge hos den som gir opplysningene. Videre vil regelen om uriktige opplysninger få samme skyldkrav som øvrige bestemmelser i kap. XVIII.

13.6 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

Straffebestemmelsen stiller strengere aktsomhetskrav til bransjen og tiltakshaver, og bevisspørsmålet blir enklere. Det medfører også at plan- og bygningsmyndighetene og den sentrale godkjenningsordningen får et mer effektivt virkemiddel til å reagere mot dem som på bakgrunn av uriktige eller villedende opplysninger får en fordel de ikke har krav på. Regelverket blir også mer oversiktlig. Regelendringen kan føre til at flere enn i dag blir anmeldt til politiet.

14 Forslag om at vedtekt etter § 3 skal bli gyldig uten departementets stadfestelse

Det foreslås en endring i § 4 som medfører at det ikke lenger vil være krav om departementets stadfestelse av vedtekter til plan- og bygningsloven, slik dagens ordning er for de fleste vedtekter. Dette innebærer at kommunene selv kan fastsette lokale vedtekter med bindende virkning. Kravet om at vedtektene må fastsettes av kommunestyret selv uten adgang til delegasjon, forslås ikke endret.

I tillegg til den generelle vedtektshjemmelen i § 3, gir enkelte andre bestemmelser i loven også direkte adgang til å fastsette lokale vedtekter. Dette gjelder i tilfeller hvor det er ønskelig å gjøre en uttrykkelig oppmerksom på adgangen til å gi vedtekt, eller å fastslå som en begrensning hva vedtekten kan gå ut på. Enkelte særlige vedtektshjemler sier utrykkelig at gyldig vedtekt kan gis uten krav til stadfestelse av departementet. Forslaget til endring i § 4 gjør slike formuleringer overflødige, og de er derfor foreslått opphevet. Dette berører §§ 66a, 69 nr. 4, 85 tredje ledd og 91 a.

14.1 Bakgrunnen for lovforslaget

Etter hvert som plansystemet har utviklet seg, er behovet for bruk av lokale vedtekter til plan- og bygningsloven blitt redusert. Både kommunale vedtekter og utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel er juridisk bindende virkemidler som kommunene kan benytte til å supplere plan- og bygningslovens bestemmelser. Tilsvarende vil bestemmelser til utfylling av reguleringsplaner for enkeltområder innen kommunen kunne brukes til erstatning for vedtekter. Selv om behovet for vedtekter er blitt redusert, er departementet av den oppfatning at det fortsatt bør være adgang for kommunene til å fastsette lokale vedtekter der dette er påkrevd av hensyn til forholdene i den enkelte kommune.

Etter plan- og bygningsloven § 4 er det krav om at vedtekter fastsatt av kommunestyret må stadfestes av departementet for å bli gyldige. Ved stadfestingen kan departementet gjøre de endringer som finnes påkrevd. Endring i eller oppheving av vedtekt må skje på samme måte. Bestemmelsen er videreført helt fra lov om bygningsvesenet av 1924. Stadfestingsmyndigheten er ikke delegert til fylkesmennene. Behovet for stadfestingsordningen ble siste gang vurdert i forbindelse med gjennomgangen av særlovene for tilpasning til ny kommunelov i 1993. Departementet kom den gang til at ordningen fortsatt burde bestå.

Departementet har nå foretatt en ny vurdering av ordningen og kommet til at kravet til stadfesting bør fjernes. En slik endring vil være et ledd i regjeringens program for fornyelse av offentlig sektor, der mindre statlig detaljstyring av kommunene er ett av tiltaksområdene. De fleste kommuner har etter hvert fått en godt utbygd administrasjon med høy fagkompetanse, slik at behovet for statlig godkjenning av kommunale vedtekter ikke lenger er tilstede i samme grad. I de vedtekter som kommer inn til departementet for stadfesting,

gjøres det få store endringer. Opphevelse av kravet til stadfesting av kommunale vedtekter vil være i samsvar med utviklingen av andre lignende ordninger, der kravet om statlig godkjenning og kontroll er blitt redusert eller fjernet.

14.2 Høringen

Departementets notat med forslag til endringer i § 4 ble sammen med et forslag til endringer i reglene om heis, rulletrapp og rullende fortau sendt på høring i perioden 2. februar til 2. mai 2001 til følgende instanser:
–Departementene
–Fylkesmannsembetene
–Fylkeskommunene

Utvalgte kommuner

–Alstahaug kommune
–Asker kommune
–Askim kommune
–Bardu kommune
–Bergen kommune
–Bodø kommune
–Bærum kommune
–Bø kommune
–Drammen kommune
–Flora kommune
–Fredrikstad kommune
–Gol kommune
–Gran kommune
–Halden kommune
–Hamar kommune
–Hammerfest kommune
–Klepp kommune
–Kongsberg kommune
–Kragerø kommune
–Kristiansand kommune
–Kristiansund kommune
–Larvik kommune
–Lillehammer kommune
–Mandal kommune
–Narvik kommune
–Nittedal kommune
–Oppegård kommune
–Orkdal kommune
–Oslo kommune
–Ringebu kommune
–Sarpsborg kommune
–Sauda kommune
–Skedsmo kommune
–Ski kommune
–Skien kommune

–Sogndal kommune
–Stavanger kommune
–Steinkjær kommune
–Sør-Varanger kommune
–Tjøme kommune
–Tromsø kommune
–Trondheim kommune
–Tynset kommune
–Ullensaker kommune
–Vadsø kommune
–Voss kommune
–Ålesund kommune

Utvalgte direktorater

–Direktoratet for Arbeidstilsynet
–Direktoratet for brann- og eksplosjonsvern
–Direktoratet for naturforvaltning
–Kystdirektoratet
–Produkt- og elektrisitetstilsynet
–Vegdirektoratet

Offentlige og halvoffentlige etater, tilsynsorganer og institusjoner

–Den Norske Stats Husbank
–Fagrådet for den sentrale godkjenningsordningen, Statens bygningstekniske etat
–Forsvarets bygningstjeneste (FBT)
–Godkjenningsnemnda for sentral godkjenning, Statens bygningstekniske etat
–Kontrollrådet for heis
–Luftfartsverket
–Norges Statsbaner (NSB)
–Regjeringsadvokaten
–Statsbygg
–Statens bygningstekniske etat (BE)
–Stortingets ombudsmann for forvaltningen
–Telenor

Organisasjoner, forbund, råd o.l.

–Arkitektenes Fagforbund
–Byggenæringens Landsforening (BNL)
–Den norske Advokatforening
–Den Polytekniske Forening
–Fellesforbundet
–Foreningen Norsk Eiendom (FNE) v/sekretariat Byggherreforeningen
–Forum for bygningskontroll
–Funksjonshemmedes Fellesorganisasjon (FFO)
–Handels- og Servicenæringens Hovedorganisasjon
–Heisleverandørenes Landsforening
–Heistekniske rådgiveres forening

–Heiskonsulenten
–Heisteknisk Råd, Reber Schindler Heis A/S
–Huseiernes Landsforbund
–Kommunenes Sentralforbund
–Landsorganisasjonen i Norge (LO)
–Mesterbrevnemnda
–Nordnorske entreprenørers serviceorganisasjon (NESO)
–Norges Byggstandardiseringsråd (NBR)
–Norges Eiendomsmeglerforbund
–Norges Elektroentreprenørforbund (NELFO)
–Norges Forsikringsforbund
–Norges Handikapforbund
–Norges Ingeniørorganisasjon (NITO)
–Norges praktiserende arkitekter (NPA)
–Norsk Brannvern Forening
–Norsk Forening for Kvalitet
–Norsk Heiskontroll
–Norsk Kommunalteknisk forening
–Interkommunal heiskontroll
–Norske Arkitekters Landsforbund (NAL)
–Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)
–Boligbyggerlaget USBL
–Det norske Veritas
–Norske Sivilingeniørers Forening (NIF)
–Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO)
–Oslo Bolig- og Sparelag (OBOS)
–Rådet for fagopplæring i arbeidslivet
–Rådgivende ingeniørers forening (RIF)
–SINTEF, Bygg- og miljøteknikk
–Takstolkontrollen, Norsk treteknisk institutt
–Tekniske Entreprenørers Landsforening (TELFO)
–Norges landbrukshøgskole (NLH), Institutt for tekniske fag
–Heisleverandørenes Landsforening (HLF)
–Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, NTNU, Fakultet for bygg- og miljøteknikk
–Norsk pensjonistforbund
–Statens eldreråd
–Høgskolen i Gjøvik (HIG)
–Nord-Trøndelagsforskning
–Norges byggforskningsinstitutt
–Norges forskningsråd, B/A-seksjonen
–Norsk institutt for by- og regionsforskning (NIBR)
–Teknologisk institutt, Bygg- og innemiljø
–Siv.ing. Finn Strøm AS

14.3 Gjeldende rett

Den generelle hjemmel for kommunene til å gi lokale vedtekter er § 3. Det kan gis særlige regler for en hel kommune eller for en del av den. Bestemmelsen gir adgang til å fastsette de lempninger, skjerpelser, tillegg eller unntak fra bestemmelsene i loven som er påkrevd av hensyn til forholdene på stedet.

Reglene i § 3 representerer en særlig vid form for delegert lovgivningsmyndighet, men de har lang tradisjon i bygningslovgivningen - helt tilbake til bygningsloven av 1924. Lovens ordlyd må imidlertid leses i sammenheng med lovens generelle ramme og siktemål. Vedtektene kan således ikke gå ut over lovens saklige virkeområde. I forarbeidene til plan- og bygningsloven (Ot.prp. nr. 56 (1984-85)) ble følgende uttalt om begrensningen i adgangen til å gi vedtekter til loven:

> «Departementet har foreslått opprettholdt adgangen til å fastsette de lempninger, skjerpelser, tillegg eller unntak fra bestemmelsene i loven som finnes påkrevd under hensyn til forholdene på stedet, dersom loven ikke bestemmer noe annet.
>
> Når det gjelder skjerpelser eller tillegg, kan en ikke gå ut over rammen for det som er lovens saklige og stedlige virkeområde. Det kan heller ikke gjøres tillegg til det som er uttømmende regulert i loven. Når det gjelder lempninger og unntak, må disse ikke gå så langt at man i realiteten unntar kommunen fra lovens bestemmelser. Kommunene vil imidlertid ha ulike forutsetninger for å håndheve loven. Det må derfor på denne måten åpnes adgang for lokale lempninger i bestemmelsene.»

§ 3 angir i første ledd at det bare er adgang til å fravike loven ved forskrift der «loven ikke bestemmer noe annet». Enkelte bestemmelser i loven angir direkte at de ikke kan fravikes ved vedtekt, eller at den bare kan fravikes på bestemte områder. Etter § 3 annet ledd kan bestemmelsene i lovens kapitler I, II, X, XVI, XVIII, XIX, XX og XXI ikke fravikes ved vedtekt uten at det er uttrykkelig sagt i vedkommende bestemmelse. Bestemmelsene om ekspropriasjon i kap. VIII og refusjon i kap. IX kan ikke fravikes til skade for grunneiere eller rettighetshavere. Det kan ikke ved vedtekt gjøres lempninger i de grunnleggende bestemmelsene i kap. XII om drikkevann i § 65 første ledd eller om atkomst i § 66 nr. 1. Dette gjelder kravet om tilstrekkelig og hygienisk betryggende drikkevann som vilkår for oppføring/bruk av bygning for mennesker eller dyr (§ 65 første ledd), samt krav til vegforbindelse til byggetomt som vilkår for deling eller bebyggelse (§ 66 nr. 1). Endelig er det ikke adgang til å gjøre endringer i de bestemmelsene i kap. XIV som er gitt i eller i medhold av § 81 (driftsbygninger i landbruket), § 82 (fritidsbebyggelse) og § 84 (andre varige konstruksjoner eller anlegg og vesentlig terrenginngrep mv.).

En vedtekt er å anse som en forskrift etter forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav c, jf. bokstav a, og reglene i forvaltningsloven kapittel VII må følges. I tillegg har § 4 regler om behandlingsmåten ved fastsetting av vedtekt. Den må gis av kommunestyret selv. Det er ikke adgang til å delegere slik avgjørelse til annet organ i kommunen. Det er et krav om at vedtektene må stadfestes av departementet for å bli gyldige, dersom ikke annet er bestemt i loven. Ved stadfestingen kan departementet gjøre de endringer i vedtektene som finnes påkrevd.

I tillegg til den generelle vedtektshjemmelen, gir enkelte andre bestemmelser i loven også direkte adgang til å gi lokale vedtekter. Enkelte særlige vedtektshjemler sier uttrykkelig at gyldig vedtekt kan gis uten krav om stadfestelse av departementet. Dette gjelder:

- § 66 a, som åpner for at det ved vedtekt kan bestemmes at bygninger som oppføres innenfor konsesjonsområdet, må tilknyttes fjernvarmeanlegg,
- § 69 nr. 4, som gir adgang til ved vedtekt å bestemme at kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på felles-

areal, blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg,
- § 85 tredje ledd, som gir adgang til ved vedtekt å bestemme at midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke kan plasseres, eller kun på nærmere fastsatte vilkår plasseres innenfor bestemte deler av kommunens område,
- § 91a, som gir adgang til å bestemme ved vedtekt at det må foreligge tillatelse fra kommunen for bruksendring og riving av bolig.

Loven har også andre hjemler for å gi lokale regler som ikke krever stadfesting av departementet:
- § 105 gir kommunen hjemmel til å gi «bestemmelser» om belysning og renhold av gårdsrom, ganger, trapper mv.,
- § 109 gir hjemmel for å fastsette gebyrregulativ. Regulativet må fastsettes av kommunestyret selv, og
- § 74 nr. 2 gir kommunen hjemmel til å utarbeide retningslinjer for estetisk utforming av tiltak etter loven.

14.4 Historikk

14.4.1 Vedtekter

I forarbeidene til lov om bygningsvesenet av 1924 ble det understreket at loven bygger på det prinsipp at hvert enkelt sted, i den utstrekning det er nødvendig, skulle få sine vedtekter som supplerer eller endrer lovens bestemmelser etter de lokale forhold. Det ble for øvrig presisert at vedtekten ikke kunne gå utenom den rammen loven selv trekker opp (Ot.prp. nr. 30 for 1923, side 5 og Inst. O. XX for 1923, side 8). Loven av 1924 omfattet alle landets byer og tettbygde strøk, mens loven av 1965 ble gjort gjeldende for hele landet. Bygningslovkomiteen (1960) videreførte prinsippet med lokale vedtekter i sitt forslag til ny bygningslov. Komiteen presiserte i sitt forslag til ny lov behovet for vidtgående nyansering etter forholdene på stedet, og at den nødvendige tillemping til de stedlige forhold burde skje ved at kommunen utferdiger vedtekter. Komiteen var inne på tanken om å foreslå at kommunen på enkelte områder skulle gis adgang til selv å treffe vedtak om å fravike lovens bestemmelser uten å måtte gå veien om vedtekt som krevde stadfesting av departementet. Den kom imidlertid til at de tidligere reglene om vedtektsfastsettelse burde videreføres. Departementet fikk derved adgang til å øve en viss kontroll med forholdene i kommunene. Argumentet var at departementet ellers vanskelig ville få den fulle oversikt over hvilke avvik fra lovens vanlige regler som til enhver tid var gjeldende i de enkelte kommuner i landet.

Problemstillingen ble på ny tatt opp i utredningen «Forenklinger i byggesaksbehandlingen» fra Forenklingsutvalget (NOU 1976:27). Utvalget skulle bl.a. vurdere fjerning av statlige tilsynsbestemmelser. Departementet tok utgangspunkt i denne utredningen i Ot.prp. nr. 63 (1976-77) Om lov om forenklinger i bygningsloven m.m., der det gis en generell omtale av spørsmålet på side 6:

> «I lovgivningen er det en rekke bestemmelser som går ut på at statlige myndigheter skal stadfeste, godkjenne eller på annen måte ta stilling til kommunale vedtak før de blir endelige. Mange av disse tilsynsbestemmelsene skriver seg fra en tid da mange oppgaver ble tatt hånd

> om av kommunale tillitsmenn som ikke hadde noen administrativ hjelp med tekniske eller økonomiske forutsetninger. I dag har mange kommuner en bra utbygd administrasjon med fagfolk som i mange tilfelle har like gode faglige forutsetninger som tjenestemenn på statsplanet. Utvalget skulle vurdere om enkelte tilsynsbestemmelser kan fjernes uten at samfunnet mister kontrollen når det gjelder de store linjer i utbyggingen.»

Med dette som utgangspunkt, foreslo departementet en endring i § 4: «dersom ikke annet er bestemt i denne lov, må vedtekten stadfestes av departementet for å bli gyldig». Med denne ordlyden ble det åpnet adgang for kommunestyret til å fastsette vedtekter til bestemte paragrafer uten stadfesting av departementet. Denne adgangen måtte imidlertid nedfelles i de aktuelle paragrafer. Vedtekter til øvrige paragrafer skulle fortsatt stadfestes av departementet.

Forslaget fikk tilslutning i Stortinget, og det ble uttalt følgende i Innst O nr. 24 (1977-78) side 2:

> «Vedtekter til bygningslova blir i dag gjeven av kommunestyret etter tilråding frå bygningsrådet, men treng stadfesting av departementet for å bli gyldig. I mange høve er departementet si stadfesting ei rein formalitet. Departementet legg difor fram forslag til endring av § 4 første leden, hvoretter kommunestyret sitt vedtak om vedtekt til bestemte paragrafer blir gyldig uten departementet si stadfesting.»

Endringen i § 4 forutsatte at det i de aktuelle paragrafer ble åpnet adgang til å ha vedtekter som ikke krevde stadfestelse. Samtidig med endringen av § 4 ble derfor flere andre paragrafer endret. Dette gjaldt bl.a. tidligere § 93, der det ble gitt adgang for den enkelte kommune til ved vedtekt, uten krav om stadfestelse, å gjøre unntak fra kravene til søknad for mindre tiltak.

Det ble senere foretatt tilsvarende endringer i enkelte andre bestemmelser. Ot.prp. nr. 27 (1982-83) Forenklinger i bygningsloven, bygget på forenklingsutvalgets forslag (NOU 1982:13) om større adgang for kommunene til å velge egne løsninger. Ett av forslagene gjaldt § 69 nr. 4 - at det ikke lenger skulle være krav om departementets stadfesting av vedtekt til denne bestemmelse. Dette innebar større myndighet til bygningsrådet. Det ble åpnet adgang for ved vedtekt å kunne bestemme at bygningsrådet kunne samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal, blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

Plan- og bygningsloven av 1985 videreførte kravet til stadfesting som hovedregel i § 4, med samme åpning for å bestemme noe annet i den enkelte paragraf.

14.4.2 Andre lignende statlige kontroll- og stadfestingsordninger

14.4.2.1 Stadfesting av reguleringsplaner

Etter bygningsloven av 1965 var det krav om at kommunenes vedtak om reguleringsplaner måtte stadfestes av departementet for å bli gyldige. Miljøverndepartementet delegerte til fylkesmennene stadfestingsmyndighet i ganske stor utstrekning i 1973. Forenklingsutvalget (NOU 1976:27) diskuterte spørsmålet om å fjerne ordningen med stadfesting av reguleringsplaner i lys av det arbei-

det som den gang pågikk vedrørende reformer i lokalforvaltningen. Det ble vist til at begrunnelsen for krav om stadfesting var at det ble ansett nødvendig å kunne kontrollere kommunens saksbehandling i reguleringssaker. Utvalget var av den oppfatning at det ikke var grunnlag nok for å opprettholde kravet om stadfesting, da de ikke mente det var nødvendig generelt å føre en planfaglig kontroll med kommunenes reguleringsarbeid. Det ble bl.a. uttalt følgende på side 56 i utredningen:

> «Visstnok vil man ved å sløyfe stadfestingskravet risikere å få en del mangelfulle reguleringsplaner som ellers ville ha blitt stoppet. Skadevirkningene kan imidlertid neppe bli særlig vesentlige og kan ikke tilsi at alle reguleringsplaner av denne grunn trenger stadfestelse.»

Miljøverndepartementet var enig med Forenklingsutvalget i at krav om stadfesting burde falle bort i en viss gruppe av kommuner og Kommunaldepartementet fremmet forslag om dette i Ot.prp. nr. 63 (1976-77) Forenklinger i byggesaksbehandlingen. Denne ble ikke behandlet og forslaget ble gjentatt i Ot.prp. nr. 10 (1977-78). Når ordningen ikke ble foreslått innført for alle kommunene, ble dette begrunnet med at mange kommuner ennå ikke hadde tilstrekkelig teknisk og juridisk fagkyndighet i sin administrasjon til å kunne utføre reguleringsarbeid så godt at det var forsvarlig å sløyfe kontrollen i høyere instans. Dette gjaldt først og fremst de små men også mange mellomstore kommuner, mens det i en rekke store og mellomstore kommuner med godt utbygd administrasjon var forsvarlig å innføre ordningen. Det ble antatt at hvis en skulle innføre denne ordningen for alle kommuner, ville en risikere en vesentlig kvalitetsforringelse av planene. Forslaget gikk derfor ut på at nyordningen bare skulle gjelde for de kommuner som departementet (Miljøverndepartementet) utpekte, og at stadfesting fortsatt skulle være regelen for andre kommuner. Det ble samtidig foreslått klageadgang på de reguleringsplaner som skulle kunne vedtas av den enkelte kommune med bindende virkning.

Erfaringen med prøveordningen med egengodkjenning i utpekte kommuner viste at ordningen fungerte tilfredsstillende. I sitt forslag til ny plan- og bygningslov, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85), så derfor ikke departementet noen betenkeligheter med å foreslå at ordningen med egengodkjenning av reguleringsplaner ble gjort landsomfattende og permanent. Kommunestyrets myndighet ble begrenset til planforslag der det ikke forelå innsigelse fra fylkeskommune eller statlig fagmyndighet. Dette er ordningen i dag.

14.4.2.2 Lovlighetskontroll av kommunale vedtak

Med den nye kommuneloven (1993) ble ordningen med fylkesmannens automatiske lovlighetskontroll av visse kommunale vedtak opphevet og erstattet med en hjemmel for tre kommunestyrerepresentanter til å fremme lovlighetsklage på ethvert kommunalt vedtak. I tillegg fikk departementet hjemmel til av eget tiltak å ta en kommunal avgjørelse opp til lovlighetskontroll.

Kommunelovutvalgets begrunnelse for forslaget om opphevelse av automatisk lovlighetskontroll av alle kommunestyrevedtak var bl.a. at ressursinnsatsen ved kontrollen ikke sto i forhold til de feil som ble avdekket og at behovet for en nitidig legalitetskontroll etter hvert syntes å være svekket, bla. på grunn av den kompetanseoppbygging som hadde skjedd i kommunesektoren. Utvalget viste også til en undersøkelse av legalitetskontrollen ved fire fylkesmannsembeter, der den registrerte feilprosent for kommunestyrevedtak lå på

et gjennomsnitt på 0,2 % for tre av de fire embetene (NOU 1990:13, side 291 og Ot.prp. nr. 42 (1991-92) side 200).

14.5 Departementets høringsforslag

I høringsnotatet viste departementet til regjeringens program for fornyelse av offentlig sektor som bl.a. har som mål å redusere statlig detaljstyring av kommunene. På denne bakgrunn gikk departementet gjennom plan- og bygningslovens saksbehandlingsregler for lokale vedtekter. Departementet pekte på at behovet for lokale vedtekter var redusert som en følge av stadig bedre utbygget planverktøy i den enkelte kommune.

Selv om behovet for vedtekter til plan- og bygningsloven var redusert, mente departementet det fortsatt var behov for å beholde hjemmelen for å fastsette lokale vedtekter til plan- og bygningsloven. Departementet foreslo derfor bare å fjerne kravet om stadfesting som vilkår for gyldig vedtekt, og viste til at en fjerning av kravet til statlig godkjenning av vedtekter ville være i samsvar med utviklingen av andre lignende ordninger, der kravet om statlig godkjenning og kontroll var redusert eller fjernet.

14.6 Høringsuttalelsene

Statens eldreråd ser det som positivt at departementet i forbindelse med fornyelse av offentlig sektor tar initiativ til å redusere statlig detaljstyring av kommunene. Rådet ønsker at deler av de ressurser som frigjøres blir benyttet til å styrke veiledningskapasiteten hos fylkesmennene og departement.

Fylkesmannen i Rogaland uttaler at kvaliteten på kommunenes kompetanse varierer og at fylkesmannens og departementets veiledning derfor vil være av stor betydning. Det foreslås at departementet, i forbindelse med eventuell vedtakelse av lovendringen, utarbeider en veileder som oppsummerer de erfaringer en har med stadfestingsordningen, og som også gjengir eksempler på formulering av vedtekter.

Fylkesmannen i Hedmark påpeker at vedtekter i plan- og bygningslovens ordbruk er en særlig form for lokal forskrift og at det vil være en fordel om det i § 4 blir tatt inn en henvisning til forvaltningsloven kap. VII om forskrifter. Dette fordi noen kommuner vedtar vedtekter uten at reglene i forvaltningsloven §§ 37 og 38 om høring og kunngjøring, blir fulgt.

Fylkesmannen i Vest-Agder antar at det vil bli flere saker om lovlighetskontroll av vedtektene og påpeker at hensikten med mindre statlig styring derfor ikke vil bli helt reell, men at departementets arbeid vil bli overført til fylkesmannen.

Oppland fylkeskommune uttaler at kvalitetssikringen ikke kan fanges opp gjennom fylkesmannens klagebehandling alene. Det må være en forutsetning for endringen at vedtektsutkast i nødvendig grad sendes på høring til berørte fagmyndigheter på statlig eller fylkeskommunalt nivå, for kvalitetssikring og uttalelse. Det fremheves at høringsbehovet for ulike typer vedtekter vil variere. Det foreslås at det etableres et system der vedtekter i tråd med standardvedtekter eller kommuneplan ikke trenger å sendes på høring. Det påpekes at fylkeskommunen i dag har en sentral veilednings- og rådgivningsplikt overfor

kommunene i plan- og bygningslovsspørsmål og at det derfor er uheldig at fylkeskommunen i høringsnotatets kap. 1.5 ikke nevnes som en del av forvaltningen/kompetansen, som bør involveres i vedtektsspørsmål i kommunene.

Produkt- og elektrisitetstilsynet mener forslaget innebærer at «terskelen» for å fastsette vedtekter vil bli redusert og at det kan medføre økt antall lokale vedtekter. Det antas at dette vil kunne skape problemer for næringsvirksomheter som arbeider innen flere kommuner. Det vises videre til at lokale vedtekter vil kunne bidra til å øke kostnadene ved byggeprosjekter fordi anbydere må ta høyde for særlige lokale vedtekter. Dette kan skape forsinkelser i forhold til underleverandører.

Byggenæringens landsforening (BNL) mener mange kommuner fortsatt vedtar vedtekter som til dels går langt utenfor de rammer som følger av plan- og bygningsloven, og at det er lite tilfredsstillende at slike vedtekter først blir prøvet av fylkesmannen i den enkelte klagesak. BNL ser at dette kan være ressurskrevende og fordyrende for den enkelte tiltakshaver, og at det kan virke uheldig for svake tiltakshavere som ikke ser seg i stand til å fremme klagesak, eller som ikke innser at de kunne ha gjort det.

Direktoratet for naturforvaltning er i utgangspunktet enig i ønsket om å forenkle saksbehandlingen samt å ansvarliggjøre kommunene. Det hevder likevel at det vil bli en vesentlig svekkelse av borgernes rettssikkerhet dersom disse blir henvist til å klage til overordnet organ når de blir møtt med ulovlige vedtekter. Direktoratet mener at den kontroll som vil bli utøvd fra borgernes side gjennom klage eller søksmål, i beste fall vil være sporadisk og avhengig av enkeltpersoners kompetanse og evne til å fremme sine rettigheter. Det foreslås derfor at § 4 endres slik at vedtekter for framtiden må godkjennes av fylkesmannen i stedet for departementet.

Miljøverndepartementet er i utgangspunktet enig i at kravet til stadfesting av vedtekter kan fjernes og viser bl.a. til at fjerning av kravet om stadfesting av reguleringsplaner har fungert tilfredsstillende. Departementet påpeker imidlertid at det er gitt bestemmelser om hvilket innhold planbestemmelser kan ha i §§ 20-4 annet ledd og 26, og at det tilsvarende i § 3 kan gis ytterligere begrensninger for hvilke kapitler i loven som ikke kan fravikes ved vedtekt. Det vises til at det i liten utstrekning er brukt vedtekter til planbestemmelser i plan- og bygningsloven og at det bare er akseptert unntak i et par tilfeller for sentrale bykommuner med spesielle behov. Miljøverndepartementet fremhever at de ikke kan akseptere at kommunene fastsetter vedtekter som fraviker systemet for kommunale areal- og reguleringsplaner eller reglene om KU (konsekvensutredning), og foreslår at det i § 3 tilføyes kapittel VI, VII og VII-a under oppramsingen av hvilke kapitler i loven som ikke kan fravikes ved vedtekt.

14.7 Departementets vurderinger

Siktemålet med forslaget er å redusere statlig detaljstyring av kommunene. Det er ikke foretatt vesentlige endringer i lovforslaget i forhold til høringsnotatet, bortsett fra en mindre endring av § 3 etter henstilling fra Miljøverndepartementet. Endringen innebærer en utvidelse av de kapitler i loven som det ikke kan fastsettes vedtekter til.

Departementet vil peke på at behovet for lokale vedtekter er blitt redusert som følge av stadig bedre utbygget planverktøy i den enkelte kommune. Bruk av vedtektssystemet og plansystemet kan være noe forskjellig fra kommune til kommune. Ikke alle kommuner har vedtekter, og noen har vedtekter som senere er blitt fraveket av planbestemmelser, slik at de derved er blitt uaktuelle. De mest brukte vedtektsbestemmelsene går i hovedsak på krav til uteoppholdsareal, krav til parkering samt bestemmelser om bruk av skilt.

En fjerning av kravet til statlig godkjenning av vedtekter til være i samsvar med utviklingen av andre lignende ordninger, der kravet om statlig godkjenning og kontroll er blitt redusert eller fjernet, jf det som er sagt foran om bl.a. Kommunelovutvalgets utredning (NOU 1990:13) og Kommunelovproposisjonen Ot.prp. nr. 42 (1991-92).

Utviklingen har senere gått i retning av at behovet for vedtekter i stadig større grad er blitt redusert og erstattet av planbestemmelser. Det har også skjedd en utvikling når det gjelder de vedtekter som kommer inn til departementet for stadfesting, ved at «feilene» stadig er blitt færre. Det som enkelte ganger påpekes av departementet er at vedtektene i noen sammenhenger kan virke for detaljerte, uten at de av den grunn ligger utenfor det som det er rettslig adgang til å fastsette ved vedtekt. Departementet anser ikke dette som avgjørende for å beholde stadfestingsordningen. Departementet er av den oppfatning at de fleste kommuner i dag har tilstrekkelig gode kunnskaper til selv å fastsette vedtekter med bindende virkning på en forsvarlig måte. En fjerning av kravet om statlig kontroll vil føre til at kommunene blir ansvarliggjort ved at de selv må ta ansvar for at de til enhver tid har gyldige vedtekter. De kommuner som har liten kompetanse til selv å utforme vedtekter, vil fortsatt kunne søke veiledning hos departementet eller fylkesmannen.

Det er selvsagt mulig at fjerning av kravet om stadfesting av vedtekter vil kunne føre til at det i noen tilfeller vil bli fastsatt vedtekter som det etter loven ikke er adgang til. Dersom det fastsettes vedtekt som faller utenfor lovens og den enkelte bestemmelses saklige virkeområde, vil vedtekten være ugyldig. Det vil ikke være adgang til å benytte en slik vedtekt som hjemmel for avslag på en byggesøknad eller kreve oppfyllelse av den som vilkår for en tillatelse. Her er det en klar parallell til reglene om behandling av kommuneplaner/reguleringsplaner som ikke lenger krever stadfestelse av departementet. Etter dagens regler vil for eksempel lovligheten av en kommunes reguleringsbestemmelser kunne bli vurdert av fylkesmannen gjennom behandling av klage på enkeltsaker. Fylkesmannen vil gjennom slik behandling kunne «luke ut» reguleringsbestemmelser som går ut over det som det er adgang til å fastsette med hjemmel i plan- og bygningsloven § 26, for eksempel bestemmelser som avviker fra forskriftsbestemmelser som er ment å gjelde for hele landet. Tilsvarende vil kunne skje dersom kommunen fastsetter vedtekter som går ut over det loven åpner adgang til. En tiltakshaver som får avslag på en søknad med hjemmel i en ugyldig vedtekt, vil kunne klage på vedtaket til overordnet myndighet. Ut over dette vil departementet av eget tiltak, gjennom kommunelovens system om lovlighetskontroll av kommunale vedtak, kunne prøve lovligheten av en vedtekt. Eventuelt vil den som får overslag på en søknad med hjemmel i en ugyldig vedtekt, kunne ta dette opp med overordnet myndighet eller gå til søksmål mot kommunen.

Departementet vil påpeke at fjerning av stadfestelsesordningen vil innebære at departementet får frigjort ressurser som blant annet kan benyttes til mer veiledning til kommunene, eventuelt i form av en veileder/rundskriv vedrørende vedtektsfastsettelse.

Kommunale vedtekter med hjemmel i plan- og bygningsloven er en form for forskrift og skal behandles etter reglene i forvaltningsloven kap. VII om forskrifter. Det anses ikke å være behov for en henvisning i § 4 til forvaltningsloven kap. VII, da slik informasjon kan gis i veiledning. Det følger av forvaltningsloven § 37 at utkast til forskrifter skal sendes på høring til berørte. Dette vil også gjelde berørte fagmyndigheter på statlig eller fylkeskommunalt nivå.

Enkelte høringsinstanser er bekymret for at endringsforslaget vil føre til at antall vedtekter vil øke. Departementet har sett en tendens til at utviklingen har gått motsatt vei. Etter hvert som kommunene får flere regulerte områder, reduseres behovet for vedtekter og det fastsettes i stor utstrekning reguleringsbestemmelser for enkeltområdene i stedet for vedtekter. En fjerning av ordningen med stadfestelse av de kommunale vedtektene antas derfor ikke å føre til en økning av antall vedtekter.

I gjeldende § 3 angis en rekke kapitler og bestemmelser i loven som ikke kan fravikes ved vedtekt. Departementet er enig i forslaget fra Miljøverndepartementet om å supplere bestemmelsen med kap. VI om kommuneplanlegging, kap. VII om reguleringsplan og kap. VII-a om konsekvensutredninger, for å sikre at det ikke fastsettes vedtekter som fraviker disse systemene i loven. Det har heller ikke etter dagens regler vært akseptert vedtekter til disse bestemmelsene, med et par unntak, og det er således liten grunn til ikke å lovfeste et slikt forbud. Resultatet vil bli klarere rammer for kommunene for hva vedtekter kan inneholde. Det vil også redusere muligheten for fastsetting av ulovlige vedtekter. Det antas ikke å være noen større sannsynlighet for at kommunene vedtar ulovlige vedtekter enn at de fastsetter bestemmelser til kommuneplan/reguleringsplan som ligger utenfor lovens rammer. Slike bestemmelser blir heller ikke lenger stadfestet av statlige myndighet, og denne ordningen har ifølge Miljøverndepartementet fungert tilfredsstillende.

Bekymringen fra enkelte av høringsinstansene for at det både blir mer ressurskrevende og en vesentlig svekkelse av borgernes rettssikkerhet dersom de blir henvist til å klage til fylkesmannen når de blir møtt med ulovlige vedtekter, er etter departementets vurdering grunnløs. Det er ikke holdepunkter for å anta at kommunene ikke vil tilstrebe å holde seg innenfor lovens ramme når det gjelder vedtakelse av lokale vedtekter. Det må derimot med stor sannsynlighet antas at de vil ta kontakt med fylkesmann, fylkeskommune eller departement dersom de er tvil om det de ønsker å fastsette ligger innenfor lovens rammer. Det må videre kunne antas at det bare i et fåtall tilfeller vil kunne være tvil om gyldigheten av en vedtekt. Klageadgangen til fylkesmannen vil således være en sikkerhetsventil på samme måte som der det er tvil om gyldigheten av en reguleringsbestemmelse.

14.8 Økonomiske, administrative og andre konsekvenser

En fjerning av kravet til departementets stadfestelse av kommunale vedtekter, vil føre til at den enkelte kommune selv må være ansvarlig for at den til enhver

tid har gyldige vedtekter. Det antas at de kommuner som har liten kompetanse allerede etter dagens system benytter ekstern bistand eller tar kontakt med andre kommuner, eventuelt fylkesmannen eller departementet, for hjelp og veiledning ved utarbeidelse og endring av vedtekter. Noe stort behov for kompetanseheving kun på bakgrunn av dette endringsforslaget antas det derfor ikke å være. Saksbehandlingsprosessen vil gå raskere både ved fastsettelse av nye vedtekter og ved endring og oppheving av eksisterende vedtekter, idet departementet ikke lenger må involveres. Departementet slipper en kontrolloppgave og kan benytte ressursene til andre oppgaver. Endringen vil sannsynligvis føre til noe økt veiledningsarbeid for fylkesmennene og departementet.

For øvrig legger departementet til grunn at endringsforslaget ikke vil ha økonomiske eller administrative konsekvenser av betydning.

15 Forslag om retting av mindre feil. Presisering av uklarheter

Departementet fremmet i høringsnotatet av januar 2002 flere forslag til retting av mindre feil og presiseringer av uklarheter i plan- og bygningsloven. Knapt noen høringsinstans har hatt bemerkninger til disse. Forslagene i denne proposisjonen er identiske med dem som stod i høringsnotatet.

15.1 Retting i § 38 første ledd første punktum

I bestemmelsen vises det til § 63 nr. 3, som ble opphevet ved lov av 5. mai 1995 nr. 20. Henvisningen er følgelig nå uten mening og foreslås fjernet.

15.2 Retting i § 66 nr. 1 første ledd

I bestemmelsen henvises til vegloven av 21. juni 1963 *§§ 39-43*.

Valgloven § 39 ble opphevet ved lov 29. mai 1981 nr. 39. Ved en inkurie ble ikke plan- og bygningsloven endret samtidig. Henvisningen til § 39 bør nå fjernes.

15.3 Retting i § 86 b første ledd tredje punktum

Bestemmelsen regulerer hvem som skal uttale seg ved behandlingen av søknader etter denne paragrafen. Ordet «bygningsrådet» i § 86 a ble ved lov av 11. juni 1993 nr. 85 endret til «kommunen». Samtidig overså man at det i samme punktum ble vist til «kommunestyret». Følgen er at både «kommunen» og «kommunestyret» i dag er høringsinstanser. Det er tilstrekkelig at det står «kommunen», og ordet «kommunestyret» kan følgelig strykes.

15.4 Sondringen i § 89 mellom vedlikehold og utbedring

Bestemmelsen sondrer mellom vedlikehold og utbedring. Vedlikehold reguleres i paragrafens først ledd første punktum, mens utbedring reguleres i annet til femte punktum.

Det har oppstått en del misforståelser ved at noen kommuner har tolket bestemmelsen slik at både vedlikehold og utbedring er avhengig av at departementet har gitt forskrift. Forholdet er imidlertid at kommunen kan gi pålegg om vedlikehold med hjemmel direkte i først ledd første punktum, jf. annet ledd. Dette har sammenheng med at de materielle krav til vedlikehold er gitt her. Pålegg om utbedring er derimot avhengig av at departementet først har gitt forskrift om utbedring.

Departementet foreslår at bestemmelsen klargjøres gjennom en redigeringsmessig endring. Dette bør skje ved at annet, tredje og fjerde punktum i første ledd skilles ut som nytt annet ledd og at dagens annet ledd innarbeides i det som blir nytt første ledd. Femte punktum i første ledd blir nytt tredje ledd.

I nytt annet ledd første punktum foretas en språklig forbedring ved at ordet «der» endes til «når».

Endringene som foreslås er utelukkende av lovteknisk art og skal ikke få konsekvenser for gjeldende rett. Selv om dagens regler i annet ledd innarbeides i første ledd, vil ikke kommunen miste adgangen til å gi pålegg etter (det nye) annet ledd. Årsaken til dette er at en eventuell forskrift etter annet ledd om utbedring vil kunne utformes slik at den gir kommunene tilstrekkelig hjemmel for et pålegg. Det er derfor ikke nødvendig at det uttrykkelig av loven fremgår at kommunen kan gi pålegg etter annet ledd.

15.5 Retting i § 91 tredje ledd

Denne bestemmelsen lyder slik:

> «Kommunen kan avslå søknad om riving etter § 93, første ledd bokstav d inntil det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan for eiendommen, eller igangsettingstillatelse. Bestemmelsen i første punktum gjelder ikke forsvarets områder.»

Etter ordlyden ser det ut som kommunen kun har tre alternative vilkår for å nekte riving og at igangsettingstillatelse ikke kan kreves der det foreligger detaljplan. I Ot.prp. nr. 51 (1987-88) side 55 er det imidlertid forutsatt at kommunen også skal kunne kreve igangsettingstillatelse for riving selv om det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan. Dette har også blitt lagt til grunn av departementet i uttalelser.

Det er uheldig at en så klar ordlyd tilsidesettes av forarbeider, særlig fordi det er på et område som innskrenker den private eiendomsretten utover ordlyden. Departementet antar at det skyldes en inkurie når loven ikke er utformet i samsvar med forarbeidene. Bestemmelsen foreslås derfor endret i tråd med disse. Endringen er kun av lovteknisk art, og skal ikke føre til endringer i gjeldende rett.

15.6 Retting i § 93 første ledd bokstav a

I Ot.prp. nr. 39 (1993-94) side 19, 21 og 107 flg. foreslo departementet å fjerne meldingsordningen. En type melding dette omfattet var melding etter § 85, som gjelder midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg. Slike tiltak ble i stedet foreslått gjort søknadspliktige. Departementet foreslo derfor følgende ordlyd i § 93 første ledd bokstav a:

> «Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av varig, midlertidig eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg.»

Ved behandlingen av proposisjonen i Stortinget ble det flertall for å beholde meldingssystemet. Ordlyden i forslag til § 93 første ledd bokstav a ble imidlertid ikke justert som følge av dette. Dette har resultert i at midlertidig eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg i dagens lov fremstår både som søknads- og meldepliktig. Departementet forslår derfor at bestemmelsen rettes ved at ordet «midlertidig» tas ut, for at det ikke lenger skal være tvil om

at tiltak som nevnt kun er meldepliktige. Endringen er kun av lovteknisk art og ikke ment å føre til endringer i gjeldende rett.

16 Merknader til de enkelte bestemmelsene i lovforslaget

Til § 3 Vedtekt

Det er grunnlag for å presisere at bestemmelsene om kommuneplaner, reguleringsplaner og konsekvensutredninger ikke kan fravikes ved vedtekt. Det foreslås derfor en tilføyelse i oppregningen i § 3 annet ledd første punktum.

Det vises til omtale i kap. 14.7.

Til § 4 Fastsetting av vedtekt

Reglene om departementets rett og plikt til stadfesting og rett til å gjøre endringer som er påkrevd, oppheves. Dette innebærer at bestemmelsen gir kommunen myndighet til selv å fastsette vedtekter med bindende virkning. Slikt vedtak må fortsatt fattes av kommunestyret selv og kan således ikke delegeres. Dette vil også gjelde endring og oppheving av vedtekt.

Det er foretatt redaksjonelle endringer i §§ 66 a, 69 nr. 4, 85 tredje ledd, 91 a, som følge av endringen i § 4.

I gjeldende lov er det adgang til å fastsette vedtekter til disse bestemmelsene uten at det kreves departementets stadfestelse. Passusen om at det ikke er nødvendig med departementets stadfestelse er fjernet, da dette etter endringen i § 4 er overflødig.

Det vises til omtale i kap. 14, særlig 14.5 og 14.7.

Til § 6 Forskrift

Det innføres tidsfrister for enkelt deler av byggesaksbehandling i tillegg til den generelle 12-ukersfristen i § 95 nr. 1 første ledd. Disse andre tidsfristene gjelder:

- *Frist for avholdelse av forhåndskonferanse*. Fristen begynner å løpe fra anmodning med konkretisering av tiltaket og spørsmål til kommunen kommer inn til kommunen. Kommunen bestemmer om det skal brukes standardisert anmodning. Det er ikke knyttet virkninger til fristoverskridelse. Nærmere bestemmelser gis i forskrift, herunder om fristens lengde.
- *Frist for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.* Midlertidig brukstillatelse utstedes på bakgrunn av kontrollerklæringer som skal vise at gjenstående arbeid ikke er av vesentlig betydning for helse, miljø og sikkerhet, og kommunen finner det ubetenkelig å utstede brukstillatelse. Ved fristoverskridelse kan tiltakshaver ta tiltaket i bruk. De ansvarlige foretakenes ansvar løper likevel fortsatt. Departementet gir nærmere regler i forskrift, herunder om fristens lengde.
- *Frist for utstedelse av ferdigattest.* Det er her ikke knyttet virkning til fristoverskridelse. Ferdigattest skal utstedes på bakgrunn av innkomne kontrollerklæringer. Kommunen må tilkjennegi eventuelt behov for tilsyn før det utstedes ferdigattest. De ansvarlige foretak har likevel ansvar utover dette tidspunkt for feil som er gjort før ferdigattest utstedes, selv om de ikke blir oppdaget før senere. Pålegg om retting må imidlertid rettes til til-

takshaver etter at ferdigattest er utstedt. Departementet gir nærmere regler i forskrift, herunder om fristens lengde.
- *Frist for kommunens forberedelse av klagesaken* begynner å løpe fra mottagelsen av klagen, forutsatt at klagen fyller formkravene som gjelder etter forvaltningsloven § 32.
- *Frist for fylkesmannens behandling av klagesaker* der det er gitt utsettende virkning etter forvaltningsloven § 42, gjelder uansett om utsettende virkning er besluttet av kommunen eller fylkesmannen. Frist for fylkemannen gjelder fra den tid fylkesmannen har mottatt de dokumenter som er nødvendig for klagesaksbehandlingen.

I tillegg til å gi forskrift om grunnlaget for frister, beregningen av dem og fristenes lengder, vil departementet også fastsette bestemmelser om konsekvenser ved overskridelse av fristene:
- For overskridelse av den generelle 12-ukers-fristen kan departementet gi regler om reduksjon av byggesaksgebyret. Slike regler er foreløpig ikke gitt.
- For andre fagmyndigheters overskridelse av frist for uttalelse til kommunen i byggesaken, går retten til slik uttalelse tapt dersom annet ikke er avtalt. Det er ikke knyttet konsekvenser til fristoverskridelse i saker hvor andre myndigheter skal fatte vedtak etter eget regelverk.
- Ved overskridelse av frist for utstedelse av midlertidig brukstillatelse, kan tiltakshaver ta tiltaket i bruk.

Det er ikke knyttet virkninger til overskridelse av frister for avholdelse av forhåndskonferanse, utstedelse av ferdigattest, kommunens oversendelse av klagesaker til fylkesmannen eller fylkesmannens behandling av saker der det er gitt utsettende virkning.

Departementet vil gi forskrift om unntak fra, eller forlengelse av, 12-ukersfristen for spesielle saker.

Det vises ellers til omtale i kap. 2 når det gjelder den generelle 12-ukersfristen i § 95 nr. 1 første ledd, særlig kap. 2.2.6. For fristen knyttet til utstedelse av ferdigattest og midlertidig brukstillatelse, vises til omtale i kap. 2.3, og for fristene i klagesaksbehandlingen vises til kap. 2.4. Frister for forhåndskonferansen omtales under kap. 3. Frister for sektormyndighetene omtales i kap. 4, se særlig 4.2.5 flg. Ny frist for enkle tiltak omtales i kap. 5, særlig 5.7.4.

Til § 33 Midlertidig forbud mot deling og byggearbeid

Begrepet grunnflate erstattes med areal i fjerde ledd siste punktum. Siktemålet med endringen er å sikre at man i loven ikke benytter begrep og arealstørrelser som lett kan bli gjenstand for endring i standarder eller forskrifter. Nærmere bestemmelser gis i forskrift.

Det vises til omtale i kap. 10.2.1 og 10.3.

Til § 38 Grunneiers rett til ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg og fellesareal samt parkbelte i industriområde

Bestemmelsen er rettet.

Det vises til omtale i kap. 15.1.

Til § 50 Fordelingsfaktorene. Takst. Tilleggsrefusjon

Det foretas en endring i begrepsbruken i nr. 1 første ledd første punktum, hvor begrepet grunnareal erstattes med tomteareal. Dette tydeliggjør at det er det regulerte tomtearealet som skal inngå som den ene faktoren ved refusjonsberegning, jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) § 3-10 og Miljøverndepartementets veiledning T-1205, Grad av utnytting, kap. 10. Begrepet grunnareal har ikke lenger noen selvstendig betydning i dagens bygningslovgivning.

Det vises til omtale i kap. 10.2.2 og 10.3.

Til § 63 Deling av eiendom

Endringene i bestemmelsen er en tilpasning til tomtefesteloven av 20. desember 1996 nr. 106, som trådte i kraft 1. januar 2002.

Det vises til omtale i kap. 12.

(Det må påregnes ytterligere endringer i ordlyden i denne bestemmelsen i forbindelse med ny lov om eiendomsregistrering, som Miljøverndepartementet har under utarbeidelse. Den endelige lovteksten som trer i kraft kan derfor fravike noe fra det som er foreslått i denne proposisjonen.)

Til § 66 Atkomst og avløp

Bestemmelsen er rettet.

Det vises til omtale i kap. 15.2.

Til § 66 a Fjernvarmeanlegg

Siste punktum i bestemmelsen er fjernet fordi departementet ikke lenger skal stadfeste vedtekt etter denne paragraf.

Det vises til omtale i kap. 14.

Til § 69 Den ubebygde del av tomta, fellesareal

Passusen om at vedtekt etter nr. 4 er gyldig uten departementets stadfestelse kan fjernes fordi hovedregelen om kommunal stadfesting av vedtekt bortfaller.

Det vises til omtale i kap. 14.

Til § 70 Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Om ansvar for plassering av tiltak

I § 70 nr. 1 gjøres en tilføyelse som berører ansvaret for plassering av tiltak i byggesaken. Ansvaret for visse arbeider i forbindelse med slik plassering overføres fra kommunen til ansvarlige foretak.

Kommunen skal fortsatt, som myndighet, fastsette rammebetingelsene for tiltaket og vil dermed være premissgiver for plasseringen av tiltaket. Kommunen vil derfor måtte angi grunnlaget for de oppmålingstekniske arbeider, samt behandle administrativt innsamlede data og innarbeide disse i offentlig kartverk og registre. Foretakene skal prosjektere plasseringen og foreta

utstikkingen i marken, herunder høydeplasseringen, på grunnlag av den informasjon kommunen gir.

Nærmere regler om kvaliteten på den informasjon kommunen skal gi foretakene og informasjon foretakene skal sende i retur til kommunen, gis ved forskrift. Det må antas at de mer teknisk pregede bestemmelser om plassering og beliggenhetskontroll vil bli utformet i standarder eller spesifikasjoner, og ikke i forskrift.

Kommunen skal fortsatt kunne foreta prosjektering av plassering og utstikking i marken, men da som ansvarlig aktør på lik linje med foretak.

Det vises til omtale i kap. 8.6.

Endringer - areal og måleregler

I § 70 nr. 2 annet ledd bokstav b fjernes begrepet grunnflate samt angivelsen av arealstørrelse. Begrepet grunnareal har ikke lenger noen selvstendig betydning i dagens bygningslovgivning. Det er i tillegg uhensiktsmessig og lite fleksibelt at loven fastsetter en eksakt størrelse (50 m ^{2}) for de bygninger som kan oppføres nærmere nabogrense enn fire meter. Nærmere bestemmelser om areal på mindre bygninger som kan oppføres nær nabogrense gis i forskrift, jf. nr. 3.

Departementet understreker at de bestemmelser som er gitt i § 70 om bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense, også gjelder andre tiltak enn bygning. Av dette følger at begrepet «mindre bygning» i departementets forslag til endring i nr. 2 annet ledd bokstav b også omfatter andre mindre tiltak, som mindre forstøtningsmurer og fyllinger. Dette vil bli klargjort i forskrift.

Det vises til omtale i kap. 10.2.1 og 10.3.

Til § 81 Driftsbygninger i landbruket

I dag viser § 81 annet ledd tredje punktum til reglene om nabovarsling i § 94 nr. 3.

På grunn av forslagene til endringer i § 94 nr. 3 første ledd i forbindelse med at ansvarlig søker skal være mottaker av naboprotester, er det ansett mest hensiktsmessig å innarbeide reglene om nabovarsling direkte i § 81, som et nytt tredje ledd. Siste punktum i § 94 nr. 3 første ledd innarbeides ikke i § 81, men blir i stedet nytt første punktum i § 94 nr. 3 annet ledd. Dette punktum fanges likevel opp gjennom henvisningen i § 81 annet ledd tredje punktum til § 94 nr. 3 annet til femte ledd.

I § 86 a gjøres en henvisning til reglene om nabovarsling i § 81 annet ledd.

Fristen for naboene til å protester er 14 dager fra nabovarslet er sendt og grunnlagsmaterialet er gjort tilgjengelig for disse. Hva grunnlagsmaterialet skal bestå av og hvordan det skal gjøres tilgjengelig, vil bli fastsatt i forskrift.

Gjennom henvisningen til femte ledd kan det i forskrift gis regler om nabovarsling også i meldingssaker.

Det vises til omtale i kap. 6.2.6.3 og kap. 7, særlig 7.5.

Til § 85 Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg

Om hva som skal være meldepliktig m.v.

I forbindelse med at man ønsker å unnta vinteropplag av fritidsbåt av vanlig størrelse fra reglene i første og annet ledd i bestemmelsen, har man funnet det mest hensiktmessig å endre siste ledd slik at unntakene i annet punktum i fremtiden skal fastsettes i forskrift, i stedet for i loven selv. Dette skjer ved at nevnte punktum oppheves og erstattes med en egen forskriftshjemmel i nytt fjerde ledd. Det tas sikte på å forskriftsfeste unntak for fritidsbåt som nevnt.

De forutsetninger for plassering som fremgår av § 85 første ledd, skal gjelder uendret for tiltak som er unntatt med hjemmel i fjerde ledd, dvs. at plasseringen av disse ikke må hindre allmenn ferdsel eller friluftsliv eller på annen måte medføre vesentlige ulemper for omgivelsene.

Det vises til omtale i kap. 6.1.

Om vedtekt

Passusen om at vedtekt etter tredje ledd første punktum er gyldig uten departementets stadfestelse kan fjernes fordi hovedregelen om kommunal stadfesting av vedtekt bortfaller.

Det vises til omtale i kap. 14.

Til § 86 a Mindre tiltak på bebygd eiendom

Om utvidelse av meldingsordningen

Bestemmelsens virkeområde utvides ved at begrensningen i § 86 a til «bolig- og fritidseiendom» fjernes og erstattes med «bebygd eiendom», og ved at begrepet «byggearbeid» erstattes med «tiltak». Bestemmelsen vil etter endringen kunne omfatte alle typer eiendommer, og dessuten arbeider på større byggverk enn i dag. Endringen åpner også for at bruksendring omfattes av bestemmelsen. Den nærmere fastsetting av hvilke typer eiendommer, (mindre) tiltak og arbeider ordningen skal omfatte, vil bli gjort i forskrift. Da skilt og reklameinnretninger mv. kan bli omfattet av meldingsordningen, er det behov for endringer i §§ 107 og 115.

Det vises til omtale i kap. 6.2.

Om nabovarsling

Det innføres en hjemmel for å kunne benytte de utvidede nabovarslingsreglene som er beskrevet i § 94 nr. 3 første ledd siste punktum også i saker etter § 86 a. Kommunen kan dermed kreve at andre eiere eller festere enn de som har krav på nabovarsel etter første ledd skal varsles. Kommunen kan imidlertid også frita tiltakshaver fra å varsle naboer og gjenboere når deres interesser ikke berøres av arbeidet. Dersom tiltakshaver er i kontakt med kommunen på forhånd, vil kravet om utvidet varsling kunne fremsettes før melding sendes kommunen. I andre tilfeller vil kommunens krav om ytterligere varsling etter at melding er mottatt føre til at 3-ukersfristen brytes. Ny frist vil løpe etter at nytt varsel er sendt og 2-ukersfristen for varslet er utløpt.

I proposisjonens kap. 7 foreslås det bl.a. å flytte bestemmelsene i § 94 nr. 3 første ledd til § 81 som nytt tredje ledd. Av denne grunn er det naturlig at det i § 86 a vises til nabovarslingsreglene i § 81 tredje ledd.

Det vises til omtale i kap. 6.2.6.3.

Til § 86 b Byggearbeid innenfor en enkelt bedrifts område

Bestemmelsen er rettet.
Det vises til omtale i kap. 15.3.

Til § 89 Vedlikehold og utbedring

Det er foretatt endringer i bestemmelsen for å klargjøre forholdet mellom vedlikehold og utbedring.
Det vises til omtale i kap. 15.4.

Til § 91 Riving

Bestemmelsen er rettet.
Det vises til omtale i kap. 15.5.

Til § 91 a Bruksendring og riving av bolig

Passusen om at vedtekt etter første ledd er gyldig uten departementets stadfestelse kan fjernes fordi hovedregelen om kommunal stadfesting av vedtekt bortfaller.
Det vises til omtale i kap. 14.

Til § 93 Tiltak som krever søknad og tillatelse

Om retting i bestemmelsen

Det er foretatt en retting i første ledd bokstav a.
Det vises til omtale i kap. 15.6.

Endring av første ledd bokstav h

Første ledd bokstav h er endret for å tilpasse ordlyden til tomtefesteloven av 20. desember 1996 nr. 106, som trådte i kraft 1. januar 2002.
Det vises til omtale i kap. 12.
(Det må påregnes ytterligere endringer i ordlyden i bokstav h i forbindelse med ny lov om eiendomsregistrering, som Miljøverndepartementet har under utarbeidelse. Den endelige lovteksten som trer i kraft kan derfor fravike noe fra det som er foreslått i denne proposisjonen.)

Til § 93 b Ansvarlig søker og prosjekterende

Om ansvarlig søkers ansvar for å koordinere utførelsen og kontrollen

Ansvarlig søker har tidligere bare hatt ansvar for å koordinere de ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjekteringen hvor ansvaret har vært oppdelt. I nr. 1 første punktum er det gjort en tilføyelse om at ansvarlig søker også skal ha ansvar for å koordinere de ansvarlig utførende og de kontrollerende for utførelsen. Endringen må ses på bakgrunn av at funksjonen ansvarlig samordner i § 98 nr. 3 oppheves, og dennes oppgaver overføres til ansvarlig

søker. Det er også gjort en tilføyelse i nr. 2 første punktum om ansvar i forhold til de utførende og kontrollerende.

Det vises til omtale i kap. 8.2.

Om ansvarlig søker og opphevingen av kravet om ansvarsoppgave

Kravet om at ansvarsoppgave skal følge søknaden oppheves og erstattes at et krav i nr. 2 siste punktum om at ansvarsoppdelingen i byggesaken skal fremgå av søknaden. Endringen innebærer at ansvarlig søker må påse at ansvarsoppdelingen tydelig fremgår av søknaden. Kommunen kan be om en spesifisert oversikt over ansvarsoppdelingen hvis den finner det nødvendig f.eks. fordi ansvarsoppdelingen fremstår som uklar.

Det vises til omtale i kap. 8.1, særlig 8.1.7.7.

Om ansvarlig søker og ansvarsoppdelingen i byggesaken

Prinsippet om at ansvarlig søker skal påse og erklære at alle oppgaver er dekket med ansvar fremgikk tidligere bare av motivene til loven, men er nå lovfestet i nr. 2. Ansvarsoppdelingen vil som oftest fremgå av ansvarsrettsøknadene, men kan også fremgå på annen hensiktsmessig måte.

Det vises til omtale i kap. 8.1.7.7.

Om lokal godkjenning av foretak

Bestemmelsene om lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett, som tidligere var spredt på fire ulike bestemmelser (§§ 93 b, 97, 98 og 98 a), er i størst mulig grad forsøkt samlet i § 93 b nr. 3. Det finnes fortsatt enkelte regler i § 98 a som gjelder lokal godkjenning. I §§ 97 og 98 er det nå gjort henvisninger til 93 b nr. 3.

Det vises til omtale i kap. 8.5.

Til § 94 Søknad om tillatelse. Nabovarsel

Tiltakshaver skal fortsatt kunne sende nabovarsel til naboene. Nr. 3 første ledd endres imidlertid slik at ansvarlig søker skal motta eventuelle naboprotester i stedet for kommunen. Denne ordningen skal ikke gjelde i meldingssaker. I slike saker opprettholdes dagens ordning med at naboprotester skal sendes direkte til kommunen. Dagens regler om nabovarsling i § 94 nr. 3 første ledd innarbeides derfor direkte i § 81 som et nytt tredje ledd. Det gjøres dessuten en henvisning i § 86 a til tredje ledd i § 81.

I følge nr. 3 første ledd skal tiltakshaver eller ansvarlig søker sende gjenpart av nabovarsel og grunnlagsmaterialet til kommunen samtidig med at varslet sendes naboer/gjenboere. Denne gjenparten vil da fungere som en oppstartmelding til kommunen. Naboer, som av en eller annen grunn ikke har tillitt til ansvarlig søker, kan sende gjenpart av sin naboprotest til kommunen. Denne ordningen skal ivareta naboenes rettsikkerhetsmessige interesser. Kommunen vil med grunnlag i den registrerte oppstartmeldingen enkelt kunne koble slike protester til rett sak, selv om endelig byggesøknad først innkommer senere.

Dagens regel om at oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis i søknaden, endres slik at disse opplysningene skal følge gjenparten av nabovarslet som sendes kommunen (oppstartmeldingen).

Fristen for naboene til å protester er 14 dager fra nabovarslet er sendt og grunnlagsmaterialet er gjort tilgjengelig for disse. Hva grunnlagsmaterialet skal bestå av og hvordan det skal gjøres tilgjengelig, vil bli fastsatt i forskrift.

Ansvarlig søker vil med grunnlag i innkomne naboprotester kunne vurdere om det er hensiktmessig å gjøre endringer i prosjektet for å imøtekomme merknadene før søknaden sendes kommunen. Dersom det gjøres endringer, må ansvarlig søker vurdere om det er behov for ny nabovarsling i forhold til andre naboer/gjenboere som endingene kan berøre i negativ retning. Dersom slikt nytt nabovarsel ikke sendes når det er påkrevd, vil ansvarlig søker risikere at kommunen senere krever ny varsling med grunnlag i § 94 nr. 3 første ledd siste punktum. For å sikre en rask avklaring i kommunen, bør tiltakshaver eller ansvarlig søker - så langt mulig - innhente samtykkeerklæringer fra naboene når det er foretatt justeringer i prosjektet som imøtekommer merknader fra disse.

Tiltakshaver/ansvarlig søker er ikke forpliktet til å forsøke å komme til enighet med naboene. Søknaden, vedlagt nabomerknader, kan derfor sendes til kommunen uten at det er gjort forsøk på å innlede en dialog med naboene. Dette kan være aktuelt f.eks. når man mener kommunen ikke vil ta nabomerknadene til følge eller man ikke tror en dialog vil kunne føre frem.

For at kommunen bl.a. skal ha mulighet for å vurdere om det er behov for ny nabovarsling av en eller flere naboer/gjenboere, skal ansvarlig søker eller tiltakshaver gi en kort redegjørelse for hva som er gjort for å imøtekomme eventuelle klager. Det holder at det i redegjørelsen f.eks. står en setning om at man har forsøkt å komme til enighet uten at det har ført frem. Det behøver ikke redegjøres nærmere for innholdet eller omfanget av den dialog som har vært ført. Redegjørelsen kan imidlertid gjøres mer omfangsrik, men skal uansett ikke være lang. Hva som er «kort» i lovens forstand, vil kunne variere med naboforholdenes kompleksitet, men redegjørelsen bør normalt ikke utgjøre mer enn én A-4 side.

Dersom redegjørelse som nevnt i fjerde punktum ikke gis i søknaden, må kommunen vurdere som det er grunnlag for å kreve at ansvarlig søker ettersender denne. Søknaden er da i prinsippet ikke fullstendig. Redegjørelsen er ment å lette kommunens arbeid med å vurdere behovet for ny nabovarsling. Dersom dette arbeidet ikke hemmes av en slik manglende redegjørelse, f.eks. fordi behovet kan bli tilstrekkelig klarlagt på annen måte, kan kommunen unnlate å kreve redegjørelse ettersendt fra ansvarlig søker.

Det er vanlige at søknad om godkjenning som ansvarlig søker vedlegges byggesøknaden. Det er ikke nødvendig at kommunen har godkjent ansvarlig søker før denne mottar eventuelle naboprotester og sender dem videre til kommunen sammen med søknaden. Dersom avsenderen ikke blir godkjent, må kommunen vurdere om den som senere blir godkjent som ansvarlig søker, skal lage en ny redegjørelse som nevnt i fjerde punktum.

Det vises til omtale i kap. 7.

Til § 95 Behandling av søknaden i kommunen

Til nr. 1 første ledd

Det skal gjelde en maksimalfrist på tolv uker for kommunenes behandling av byggesaker. Det kan gis unntak eller forlengelse for spesielle sakstyper. Fristen gjelder ikke for meldingssaker og «enkle tiltak» etter § 95 b. Fristen gjelder alle saker ellers, bortsett fra saker som ikke er planavklarte. Kommunen skal avgjøre søknaden om rammetillatelse innen fristen, enten ved å gi tillatelse eller ved å gi avslag. Det gjelder ikke særskilt frist for søknad om igangsettingstillatelse. Fristen gjelder imidlertid der det søkes om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i ett (ett-trinns behandling). Det gjelder ikke særskilt frist for endring av tillatelse. Endringstillatelser bør behandles raskt, og endring av rammetillatelse må i alle fall behandles innenfor en tilsvarende frist, tolv uker. Fristen gjelder ikke klagesaker.

Fristen inkluderer også andre myndigheters medvirkning i saken, men her har bygningsmyndighetene mulighet til å gi rammetillatelse med forbehold om samtykke fra andre myndigheter. Fristen gjelder uansett om saken må behandles politisk eller ikke.

Fristen regnes fra søknaden er «fullstendig», dvs. at den er godt nok dokumentert i henhold til forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) og standardiserte krav til dokumentasjon, til den kan tas under behandling. Tid som trengs for nødvendig supplering av søknaden kommer i tillegg til fristen. Kommunen skal på forespørsel på et tidlig tidspunkt - ved forhåndskonferanse eller på annen måte - sørge for at krav til søknad blir gjort kjent for tiltakshaver/ansvarlig søker. Kommunen skal gjøre oppmerksom på mangler ved søknaden snarest mulig.

12-ukersfristen er en maksimalfrist. Kommunene skal likevel behandle søknader snarest. Søknader som kan og bør behandles raskere, må ikke utsettes til fristens utløp.

Det er ikke knyttet virkninger til fristoverskridelse. Departementet har hjemmel til å gi forskrift f.eks. om reduksjon av byggesaksgebyr ved fristoverskridelse. Slik forskrift er foreløpig ikke gitt.

Departementet vil gi nærmere regler om dokumentasjon og fristberegning i forskrift.

Det vises til omtale under kap. 2.

Til nr. 3 - om tidsfrist for sektormyndighet

Departementet foreslår at nåværende § 95 nr. 2 annet ledd blir nr. 3 første ledd. I nytt annet ledd i § 95 nr. 3 fastsettes at andre myndigheter innen fire uker fra de mottar saken må fatte avgjørelse eller avgi uttalelse, og at kommunen i særlige tilfeller og etter anmodning kan forlenge fristen før denne er utløpt. Kommunen må ved slik anmodning vurdere om sektororganets begrunnelse for anmodning om fristforlengelse er av en slik karakter at den kan betegnes som et «særlig tilfelle». Eksempelvis kan tiltaket for kulturminnemyndigheten kreve undersøkelser på barmark, en forsinkelse som må anses å falle inn under vilkåret for fristforlengelse. Videre foreslås at bygningsmyndighetene ved fristoversittelse, i de tilfeller hvor tiltaket ikke er betinget av tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter, kan avgjøre saken uten å ta hensyn til uttalelse som kommer inn senere. Kommunen må i slike tilfeller

vurdere om saken, uten uttalelsen fra sektormyndigheten, er tilstrekkelig opplyst til at vedtak kan fattes.

Forslaget forutsetter at § 95 omredigeres slik at den får en bedre struktur og blir mer oversiktlig. Endringen i nr. 2 og 3 forutsetter redigeringsmessige endringer også i de etterfølgende bestemmelsene. Etter forslaget blir § 95 nåværende nr. 2 tredje ledd nr. 4, nr. 3 blir nr. 5, nr. 4 blir nr. 6 og nr. 5 blir nr. 7.

Det vises til omtale i kap. 4.2.

Til nr. 3 - om hvem som kan forelegge sak for sektormyndighet

I forskrift vil det bli presisert at tiltakshaver og ansvarlig søker har rett til å innhente tillatelse eller uttalelse fra sektormyndigheter etter § 95 nr. 3.

Det vises til omtale i kap. 4.3.

(Det må påregnes ytterligere endringer i ordlyden i nr. 3 i forbindelse med ny lov om eiendomsregistrering, som Miljøverndepartementet har under utarbeidelse. Den endelige lovteksten som trer i kraft kan derfor fravike noe fra det som er foreslått i denne proposisjonen.)

Til § 95 a Trinnvis behandling

Da kommunen ikke lenger skal godkjenne kontrollform, er ordene «og kontrollplan» fjernet fra nr. 1 annet punktum.

Det vises til omtale under kap. 8.1.7.3.

Til § 95 b Enkle tiltak

Bestemmelsen endres slik at fristen for å behandle enkle tiltak blir lik fristen som gjelder i meldingssaker. Det skjer ingen endringer i de rettsvirkninger som inntrer ved overskridelse av fristen. Det vil fremdeles være slik at tillatelse regnes for gitt ved kommunens overskridelse av behandlingsfristen. Fristen begynner å løpe når fristen for naboer og gjenboere til å komme med merknader er utløpt, og avbrytes eventuelt ved krav om ytterligere dokumentasjon. Det legges til rette for en større grad av automatikk ved behandling av enkle tiltak, ved at det i forskrift skal kunne gis klarere rammer for hvilke tiltak bestemmelsen skal gjelde. Regelen om nabosamtykke erstattes med et krav om at det ikke skal foreligge protester fra naboer eller gjenboer. Gjenboere likestilles etter endringen med naboer i bestemmelsen.

Det vises til omtale i kap. 5.

Til § 96 Bortfall av tillatelse

Det klargjøres i første ledd at det kan inntre foreldelse også for dispensasjoner. En fristavbrytende handling i forhold til 3-årsfristen vil være innsending av en søknad om rammetillatelse eller en byggemelding. Der tiltaket ikke krever melding eller tillatelse, vil fristavbrytelsen være igangsetting av tiltaket.

Det vises til omtale i kap. 9.

(Det må påregnes ytterligere endringer i ordlyden i denne bestemmelsen i forbindelse med ny lov om eiendomsregistrering, som Miljøverndepartementet har under utarbeidelse. Den endelige lovteksten som trer i kraft kan derfor fravike noe fra det som er foreslått i denne proposisjonen.)

Til § 97 Kontroll med tiltak

Reglene om ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen, som tidligere har stått i § 93 b, er flyttet til § 97. Reglene om lokal godkjenning av foretak er overført til § 93 b nr. 3.

Det presiseres i nr. 1 annet ledd at også ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende har opplysningsplikt overfor de kontrollerende.

Prinsippet om at ansvarlig søker har hatt ansvar for å påse at kontrollplan blir utarbeidet, fremgikk tidligere bare av motivene til loven. Ansvaret er nå lovfestet i nr. 1 tredje ledd. Ansvarlig søker vil ofte kunne overlate til andre å utarbeide en slik plan, men kan også velge å gjøre det selv. Ansvaret til søker er i prinsippet et rent koordineringsansvar, jf. ordet «påse». Søker må også påse at planene blir fulgt opp og er kjent for de øvrige ansvarlige i prosjektet. Ansvarlig søker har - etter opphevelsen av funksjonen ansvarlig samordner - også ansvar for å påse at det utarbeides kontrollplan for utførelsen.

Det presiseres i nr. 1 tredje ledd at kontrollen skal utføres helhetlig og planlagt. I praksis betyr det at det normalt bare er to (helhetlige) kontrollplaner for et tiltak, en for prosjekteringen og en for utførelsen. I forskrift tas det sikte på å gi utfyllende regler om kontrollplaner, herunder om sporbarhet og dokumentasjon av kontrollarbeidet.

Kommunen skal ikke lenger godkjenne kontrollplanen. Kontrollplanen skal som før sendes kommunen sammen med søknaden. Kommunen kan imidlertid kreve tilleggsopplysninger gjennom hele byggesaksprosessen, dvs. fra søknaden mottas og frem til ferdigattest er utstedt. Dette følger for så vidt av bestemmelsene om dokumentasjon i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), men kommunen skal samtidig kunne kreve tilleggsdokumentasjon også under utførelsen, ettersom kontrollplanen skal fungere også i denne perioden og avsluttes med kontrollerklæringer. Krav om tilleggsdokumentasjon er en del av den ordinære saksbehandlingen. Det kreves altså ikke at kommunen bruker sin tilsynsfunksjon for å få ytterligere opplysning om, eller dokumentasjon av, kontrollen.

Kommunen kan også endre kontrollplanen, inkl. kontrollform. Før tillatelse er gitt er dette en del av den ordinære saksbehandlingen, og endringen kan påklages som en del av tillatelsen. Endringen betyr ikke at kommunen har godkjent kontrollplanen. *Etter* at tillatelse er gitt, må kommunen fatte særskilt vedtak om endring. Dette vedtaket kan da også påklages særskilt.

Siste punktum i nr. 1 tredje ledd poengterer at gjennomføringen av kontrollen skal dokumenteres. Selv om dette fremgår av prinsippet om at kommunen når som helst kan kreve dokumentasjon, er bestemmelsen tatt inn i loven for å synliggjøre at kravet om dokumentasjon kan fremmes helt frem til ferdigattest er utstedt (og for så vidt lenger, dersom ferdigattesten er utstedt på feil grunnlag), og for å gi lovgrunnlag for å kreve kontrollerklæringer. Kontrollerklæringene dokumenterer at kontroll er utført, og skal gi grunnlag for henholdsvis igangsettingstillatelse (ved fullført prosjektering) og midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (ved utførelse).

Det vises til omtale under kap. 8.1. og 8.5.

Til § 98 Ansvarlig utførende

Kravene til ansvarsoppgave fjernes og bestemmelsen i nr. 1 annet punktum utgår. Ansvaroppdelingen skal i stedet fremgå av søknaden, jf. § 93 b nr. 2 første ledd. Funksjonen ansvarlig samordner i nr. 3 oppheves og oppgavene overtas av ansvarlig søker. Om dette vises til merknadene til § 93 b foran. Reglene om lokal godkjenning av ansvarlig utførende i nr. 2 og 4 er overført til § 93 b nr. 3.

Det vises til omtale under kap. 8.1.7.7, 8.2 og 8.5.

Til § 98 a Sentral godkjenning av utøvere for ansvarsrett

De er gjort endringer i annet ledd for å klargjøre når sentral godkjenning skal trekkes tilbake eller advarsel kan gis.

Det vises til omtale i kap. 8.4.

Til § 107 Skilt og reklame

Med bakgrunn i at skilt og reklameinnretninger i fremtiden, gjennom forskrift, kan bli omfattet av meldingsordningen etter § 86 a, er det ansett nødvendig å gjøre visse mindre tilpasninger i § 107.

Det vises til omtale i kap. 6.2.6.2.

Til § 110 nr. 7

Bestemmelsen fastsetter straffeansvar for den som forsettlig eller uaktsomt gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene eller den sentrale godkjenningsordningen. Straffeloven § 166 har en generell bestemmelse om falsk forklaring, men den rammer kun den som forsettlig avgir falsk forklaring. Etter endringen vil både straffeloven § 166 og den nye pbl § 110 nr. 7 ramme den som forsettlig gir uriktige eller villedende opplysninger, men kun § 110 nr. 7 vil ramme den som *uaktsomt* overtrer bestemmelsen.

Straffeansvaret i paragrafen kan ramme både eieren, tiltakshaveren (byggherren), ansvarlig søker, prosjekterende, utførende, kontrollerende samt brukeren. Også enkeltpersoner i et foretak vil kunne rammes av bestemmelsen. Når en person uaktsomt eller forsettlig gir uriktige eller villedende opplysninger, og personen handler på vegne av et foretak, kan foretaket straffes, jf. reglene i straffeloven kapittel 3 a. Departementets forslag til ny pbl § 110 nr. 7 vil således kunne ramme både foretak og personer.

Når det er tilstrekkelig med «vanlig» uaktsomhet, gir dette en lettere bevisvurdering for påtalemyndighet og domstol. Regelen om uriktige opplysninger har samme skyldkrav som øvrige bestemmelser i kap. XVIII. Det avgjørende for ev. straffeansvar, blir om den handlende har opptrådt slik det med rimelighet kan kreves i forhold til det straffebudet omhandler. Avgjørelsen av om vedkommende har handlet tilstrekkelig aktsomt, må foretas med utgangspunkt i de konkrete omstendigheter i saken. Ved vurderingen av straffverdigheten, skal det tas hensyn til skadevirkningen av handlingen, og av straffeskjerpende og formildende forhold ved både handlingen og tiltalte selv.

Det vises til omtale i kap. 13.

Til § 115 Tvangsfullbyrding

Det tilføyes en henvisning i annet ledd annet punktum til § 86 a. Se for øvrig merknadene til § 107.

Det vises til omtale i kap. 6.2.6.2.

Kommunal- og regionaldepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om lov om endringer i plan- og bygningsloven (tidsfrister i byggesaker, forenklinger m.m.).

Vi HARALD, Norges Konge,

s t a d f e s t e r:

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i plan- og bygningsloven (tidsfrister i byggesaker, forenklinger m.m.), i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag til lov om endringer i plan- og bygningsloven (tidsfrister i byggesaker, forenklinger m.m.)

I

I lov 14. juni 1985 nr. 77 plan- og bygningslov gjøres følgende endringer:

§ 3 annet ledd første punktum skal lyde:

Bestemmelsene i lovens kapitler I, II, *VI, VII, VII-a*, X, XVI, XVIII, XIX, XX og XXI kan likevel ikke fravikes ved vedtekt, med mindre det er særskilt sagt i vedkommende bestemmelse.

§ 4 skal lyde:

Vedtekt gis av kommunestyret *selv. Endring* i eller oppheving av vedtekt skjer på samme måte.

§ 6 skal lyde:

Departementet kan gi forskrifter til gjennomføring og utfylling av bestemmelsene i denne loven, *herunder om tidsfrister for de enkelte deler av saksforberedelsen og behandlingen av plan- og byggesaker, om klagebehandling og om virkninger av fristoverskridelse. Departementet kan i forskrift også fastsette unntak fra reglene om tidsfrister.*

§ 33 fjerde ledd siste punktum skal lyde:

Det faste utvalget for plansaker selv kan i tilfelle fastsette tomtegrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og *areal*.

§ 38 første ledd første punktum skal lyde:

Hvor det i henhold til *§ 67 er* bestemt at deling eller bebyggelse ikke må skje med mindre veg eller hovedavløpsanlegg er lagt, kan grunneieren (festeren) med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til disse formål.

§ 50 nr. 1 første ledd første punktum skal lyde:

De utgifter som kan kreves refundert fordeles mellom de refusjonspliktige areal med en halvpart på hver av faktorene *tomteareal* og tillatt utnytting.

§ 63 første punktum skal lyde:

Eiendom må ikke deles eller enheter *opprettes* for bortfeste *som nevnt i § 93 bokstav h,* på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan.

§ 66 nr. 1 første ledd siste punktum skal lyde:

Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. vegloven av 21. juni 1963 §§ *40*-43.

§ 66 a skal lyde:

Etter at konsesjon etter lov om produksjon, omforming, overføring og fordeling av energi m.m. (energiloven) er gitt, kan det ved vedtekt bestemmes at bygninger som oppføres innenfor konsesjonsområdet, må tilknyttes *fjernvarmeanlegget.*

§ 69 nr. 4 første punktum skal lyde:

Ved *vedtekt kan* bestemmes at kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

§ 70 nr. 1 første ledd nytt tredje punktum skal lyde:

For plassering av tiltak som faller inn under § 93 første ledd, gjelder reglene i kap. XVI tilsvarende.

§ 70 nr. 2 annet ledd bokstav b skal lyde:

–b) ved oppføring av garasje, uthus *og lignende mindre bygning.*

§ 70 nr. 3 skal lyde:

3. Nærmere bestemmelser, herunder *regler* om brannteknisk sikring, *beregningsmåten* for høyde, *avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i nr. 2 annet ledd bokstav b,* gis ved forskrift.

§ 81 annet, tredje og fjerde ledd skal lyde:

Tiltaket trenger ikke tillatelse etter § 93 dersom det er sendt melding til kommunen om tiltaket og om at dette vil bli utført i samsvar med de bestemmelser som er gitt i eller i medhold av paragrafen her. Meldingen skal være skriftlig og gi opplysninger om de planer som er lagt til grunn for *arbeidet.*

Før melding sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles hvis ikke disse skriftlig har sagt fra at de ikke har noe å bemerke. I varslet skal gis melding om at mulige merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at varslet er sendt og grunnlagsmaterialet for meldingen er gjort tilgjengelig. Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis i meldingen. Med meldingen skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt. Reglene i § 94 nr. 3 annet til femte ledd får tilsvarende anvendelse.

Tiltaket kan utføres 3 uker etter at meldingen ble mottatt av kommunen. Når særlige grunner foreligger kan kommunen forlenge fristen med ytterligere 3 uker.

§ 81 nåværende tredje til femte ledd blir femte til sjuende ledd.

§ 85 skal ha slik ny overskrift:

Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg

§ 85 tredje ledd skal lyde:

Ved *vedtekt kan* bestemmes at midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke kan plasseres innenfor bestemte deler av kommunens område, eller at de bare skal kunne plasseres på nærmere fastsatte *vilkår.*

§ 85 nytt fjerde ledd skal lyde:

Departementet kan ved forskrift bestemme at annet og tredje ledd ikke skal gjelde for nærmere angitte midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg.

§ 86 a skal lyde:

§ 86 a. Mindre *tiltak på bebygd eiendom*

Mindre *tiltak på bebygd eiendom* kan utføres uten tillatelse etter § 93 dersom

–a) naboer og gjenboere er varslet, *jf. § 81 tredje ledd som får tilsvarende anvendelse,* og deretter ikke krever at planene legges frem for kommunen som søknad om tillatelse etter § 94. Krav om slik saksbehandling må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at varsel er sendt, og

–b) melding om *tiltaket* er sendt kommunen og *denne* ikke innen 3 uker etter at *den* har mottatt slik melding, krever at *tiltaket* legges fram for kommunen som søknad om tillatelse etter § 94, og

–c) *tiltaket* ellers utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

For *tiltak* som utføres i samsvar med reglene i første ledd gjelder ikke lovens kapittel XVI med unntak av § 93 a. Er *tiltaket* ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, gjelder bestemmelsene i § 96 tilsvarende.

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser.

§ 86 b første ledd tredje punktum skal lyde:

Før departementet treffer vedtak, skal *kommunen ha* hatt høve til å uttale seg.

§ 89 skal lyde:

§ 89. Vedlikehold og utbedring

Eier skal sørge for at byggverk og installasjoner som omfattes av denne loven holdes i slik stand at fare eller vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom, og slik at det ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. *Plan- og bygningsmyndighetene kan gi de pålegg som finnes nødvendig for å forebygge eller få brakt i orden forhold som rammes av denne bestemmelse.*

Departementet kan i forskrift gi regler for plan- og bygningsmyndighetenes adgang til å gi pålegg om utbedring av bestående byggverk og installasjoner innenfor rammen av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven når tungtveiende hensyn til helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet gjør det nødvendig. Pålegg kan bare gis til bestemte typer byggverk der utbedring vil gi en vesentlig forbedring av de bygningsmessige funksjoner. I vurderingen skal det også legges vekt på kostnadene ved pålegget, antall brukere, hvilke farer eller ulemper de utsettes for og avstanden mellom den aktuelle tilstanden og de gjeldende krav.

Eieren skal gis rimelig tid til å etterkomme pålegg etter denne paragraf.

§ 91 tredje ledd skal lyde:

Kommunen kan avslå søknad om riving etter § 93 første ledd bokstav d inntil det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan for eiendommen. *Det kan i tillegg også kreves igangsettingstillatelse.* Bestemmelsene i første *og annet punktum* gjelder ikke forsvarets områder.

§ 91a første ledd skal lyde:

Kommunestyret kan ved *vedtekt bestemme* at det må foreligge tillatelse fra kommunen for:

–a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge,
–b) å rive bygning som inneholder bolig, unntatt når bygningen
–1. er ekspropriert av det offentlige
–2. ligger innenfor område som er regulert til fornyelse (§ 25 nr. 8) og er ervervet av kommunen eller andre som med kommunestyrets samtykke skal stå for fornyelsen,
–c) å slå sammen boliger eller dele opp leiligheter til hybler,
–d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c når ombyggingen fører til at leilighet må fravikes.

§ 93 første ledd bokstav a skal lyde:

–a) Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering *av bygning,* konstruksjon eller anlegg.

§ 93 første ledd bokstav h skal lyde:

–h) Deling av eiendom eller *opprettelse av enhet som kan festes bort* i mer enn 10 år. Slik tillatelse er ikke nødvendig for deling som skjer som *ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.*

§ 93 b skal lyde:

§ 93 b. Ansvarlig søker og prosjekterende

–1. Søknad for ethvert tiltak etter § 93 skal forestås av en ansvarlig søker som skal være et bindeledd mellom de ansvarlig prosjekterende, *ansvarlig utførende, ansvarlig kontrollerende,* tiltakshaver og kommunen. Ansvarlig søker skal sørge for at det er dokumentert i søknaden hvorledes alle relevante krav i bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov skal oppfylles, hvis ikke annet fremkommer uttrykkelig i søknaden. Søknaden skal undertegnes både av tiltakshaver og ansvarlig søker.

–2. Der ansvaret for prosjekteringen, *utførelsen eller kontrollen* er oppdelt, skal ansvarlig søker samordne søknaden *og påse at alle oppgaver er dekket med ansvar og bekrefte dette skriftlig i søknaden.* Hver *enkelt har* da ansvaret for innholdet av sin *del. Ansvarsoppdelingen må gå tydelig frem av søknaden.*

–3. Ansvarlig søker og *ansvarlige prosjekterende* foretak skal godkjennes av kommunen i hver enkelt sak. *Foretaket må dokumentere tilstrekkelige kvalifikasjoner innenfor det enkelte byggeoppdrag. Ansvarsområdet skal fremgå av søknaden.* Krever arbeidet særlig innsikt, skal det tas hensyn til dette ved avgjørelsen om godkjenning skal gis. *Kommunen kan pålegge ansvarlig utførende å benytte særlig kvalifiserte utøvere for de deler av byggeoppdraget som de selv ikke utfører.*

Personlig ansvarsrett kan gis i særlige tilfelle.

Kommunen kan når som helst trekke tilbake godkjenningen når den finner at ansvarlig foretak ikke fyller de krav som må stilles til pålitelighet og dugelighet eller dersom vedkommende i angjeldende sak, eller tidligere, har vist seg ikke faglig kvalifisert til oppgaven. Før dette skjer, skal vedkommende ha fått anledning til å uttale seg. Når kommunen finner det nødvendig, kan den straks sette godkjenningen ut av kraft inntil saken er endelig avgjort.

§ 94 nr. 3 første ledd skal lyde:

Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles hvis ikke disse skriftlig har sagt fra at de ikke har noe å merke til søknaden. I varslet skal gis melding om at mulige merknader må være kommet til *ansvarlig søker* innen 2 uker etter at varslet er sendt *og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Gjenpart av varselbrevene skal sendes kommunen samtidig med at naboer og gjenboere varsles, sammen med en oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere. Med søknaden skal følge kvittering for at varselbrevene er sendt, eventuelle merknader fra naboer eller gjenboere samt en kort redegjørelse fra ansvarlig søker eller tiltakshaver for hva som eventuelt er gjort for å imøtekomme disse. Før kommunen tar stilling til søknaden, skal den vurdere om det er grunn til å kreve ny varsling av naboer og gjenboere.*

§ 94 nr. 3 annet ledd skal lyde:

Kommunen kan frita søkeren for å varsle naboer og gjenboere når deres interesser ikke berøres av arbeidet. Kommunen kan kreve at også andre eiere eller festere enn de som er nevnt i foregående ledd, skal varsles.

§ 94 nr. 3 nytt femte ledd skal lyde:

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser.

§ 95 nr. 1 første ledd skal lyde:

Når søknaden er fullstendig skal den snarest mulig *og senest innen 12 uker* behandles og avgjøres av kommunen.

§ 95 nr. 2 til 4 skal lyde:

–2. Før tillatelse etter § 93 blir gitt, skal kommunen, ut fra de opplysninger som blir gitt i søknaden, påse at nødvendig kontroll blir utført for at tiltaket ikke vil stride mot bestemmelser som er gitt i eller i medhold av denne loven. Der opplysninger ikke foreligger, kan kommunen kreve slike. Kommunen kan i nødvendig grad pålegge tiltakshaver at deler av prosjekteringsdokumentasjonen undergis uavhengig kontroll.

–3. Når tiltak etter denne loven eller andre lover krever tillatelse eller samtykke fra helsemyndighet, brannvernmyndighet, arbeidstilsynet, vegmyndighet, havnemyndighet, forurensningsmyndighet, Sivilforsvaret, jordlovmyndighet, friluftsmyndighet og fredningsmyndighet, eller planer for tiltaket skal legges frem for myndighet som nevnt, skal kommunen forelegge saken for vedkommende myndighet, hvis avgjerd eller uttalelse ikke er innhentet på forhånd. Ved forskrift kan denne bestemmelse utvides til også å gjelde overfor andre *myndigheter.*

Andre myndigheter må innen 4 uker fra oversendelse fatte avgjørelse eller avgi uttalelse. Kommunen kan i særlige tilfelle, på anmodning, forlenge fristen før denne er utløpt. Når tiltaket ikke er betinget av tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter, medfører fristoversittelse at bygningsmyndighetene kan avgjøre saken uten å ta hensyn til uttalelse som kommer inn senere.

–4. Vil annet tiltak på byggverk enn nevnt i § 87 nr. 1 første ledd etter kommunens skjønn føre til at byggverkets verdi blir vesentlig øket, kan kommunen forby at tiltaket blir utført før kommunen har avgjort om den vil gå til ekspropriasjon. Har kommunen ikke gjort vedtak senest 3 måneder etter at søknad om tillatelse er mottatt, må tillatelse gis, dersom vilkårene for dette ellers er til stede.

§ 95 nåværende nr. 3 blir nr. 5, nåværende nr. 4 blir ny nr. 6 og nåværende nr. 5 blir ny nr. 7.

§ 95 a nr. 2 annet punktum skal lyde:

Det samme gjelder godkjennelse av ansvarlig *utførende og* kontrollform etter § 97.

§ 95 b skal lyde:

§ 95 b. Enkle tiltak

Søknad om tillatelse til enkle tiltak skal avgjøres innen *3* uker, dersom *tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, samt at det ikke foreligger protester fra naboer eller gjenboere, og* ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig. Hvis kommunen ikke har truffet vedtak innen fristens utløp, regnes tillatelse for gitt ved oversittelse av fristen. Klagefrist løper fra dette tidspunkt. *Kommunens avgjørelse* om sakstype kan ikke påklages.

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser.

§ 96 første ledd nytt tredje punktum skal lyde:

Foregående bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon.

Overskriften i § 97 skal lyde:

Kontroll med tiltak. *Ansvarlig kontrollerende for prosjektering og utførelse*

§ 97 nr. 1 skal lyde:

–1. Kommunen skal påse at det blir foretatt nødvendig kontroll for å sikre at tiltak blir utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Kontrollen kan utføres ved dokumentert egenkontroll eller av uavhengig kontrollforetak. Tiltakshaver*, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende* og ansvarlig utførende har plikt til å gi de opplysninger som er nødvendig for utførelse av kontrollen.

Ansvarlig søker skal påse at det blir utarbeidet kontrollplan. Slik plan skal fremgå av søknaden eller sendes inn senest ved behandlingen av søknaden om igangsettelse. Kontrollen skal utføres helhetlig og planlagt etter en kontrollform godkjent av kommunen. Kommunen kan gjennom hele byggesaksprosessen kreve tilleggsopplysninger om kontrollen. Etter at tillatelse er gitt, kan kommunen ved særskilt vedtak kreve endring av kontrollplan. Det skal foreligge dokumentasjon for at kontrollen er gjennomført som planlagt.

Reglene om ansvarsrett i § 93 b nr. 3 gjelder tilsvarende for ansvarlig kontrollerende foretak.

§ 98 skal lyde:

§ 98. Ansvarlig utførende

–1. Utførelsen av ethvert tiltak som går inn under § 93 skal forestås av en eller flere ansvarlig utførende foretak som påtar seg ansvaret for at tiltaket blir utført i samsvar med gitt tillatelse og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne *loven. Ansvarlig* utførende er ansvarlig for at bestemmelsen i § 100 blir overholdt og at det blir sendt melding til *ansvarlig søker* ved avsluttet arbeid, jfr. § 99. Det samme gjelder gjennomføringen av kontrollform og kontrollplan, jfr. § 97.

–2. *Reglene om ansvarsrett i § 93 b nr. 3 gjelder tilsvarende for ansvarlig utførende foretak.* Foretakets representant på byggeplassen skal oppgis.

§ 98 a annet ledd skal lyde:

Godkjenning *skal* trekkes tilbake ved *alvorlige eller gjentatte* overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov, eller dersom godkjent foretak ikke lenger innehar de nødvendige kvalifikasjoner. Tilbaketrekking kan skje for bestemte tidsrom *eller inntil foretaket ved ny søknad kan dokumentere at det forhold som forårsaket tilbaketrekking er rettet og vilkårene for godkjenning for øvrig er tilstede. Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan tilbaketrekking av godkjenning likevel utelates. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel.*

§ 98 a tredje ledd første punktum skal lyde:

Ved lokal godkjenning av ansvarsrett skal sentral godkjenning normalt legges til grunn uten ytterligere vurdering, *såfremt godkjenningen er dekkende for det aktuelle oppdraget.*

§ 107 første ledd skal lyde:

Skilt, reklameinnretninger o.l. skal godkjennes av kommunen før de settes opp*, med mindre de kan meldes etter § 86 a.* Ved avgjørelse av om godkjenning skal gis *eller om melding som nevnt skal kreves lagt fram for kommunen som søknad etter § 94, jf. § 86 a første ledd bokstav a,* tas hensyn til bl.a. om skilt eller reklameinnretning o.l. vil virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken.

§ 110 ny nr. 7 skal lyde:

–*7. gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene eller den sentrale godkjenningsordningen.*

§ 115 annet ledd siste punktum skal lyde:

Det samme gjelder når midlertidig dispensasjon etter § 7 er tatt tilbake, eller når påbudt arbeid som vilkår for midlertidig brukstillatelse etter § 99 nr. 2 ikke er utført, eller pålegg om å fjerne eller rette skilt m.v. etter *§§ 86 a og* 107 ikke er etterkommet innen fastsatt frist.

II

1. Denne lov trer i kraft fra den tid Kongen fastsetter. Kongen kan bestemme at de enkelte bestemmelser kan tre i kraft til ulik tid.
2. Reglene om tidsfrister i saksbehandlingen får virkning for saker som kommer inn til kommunen og er klare til behandling etter at loven er trådt i kraft. I tillegg til frist for rammetillatelse og frist for behandling av enkle tiltak etter § 95 b, gjelder dette også frist for uttalelser fra andre myndigheter, frist for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, og frist for kommunenes oversendelse av saker til fylkesmannen. Frist for avholdelse av forhåndskonferanse gjelder for anmodninger som er tilstrekkelig grunnlag for forberedelse til forhåndskonferanse og som kommer til kommunen etter at loven er trådt i kraft. Frist for fylkesmannens behandling av klager, der det er gitt utsettende virkning, gjelder klager som er klare til å kunne tas under behandling og som er kommet inn etter lovens ikrafttreden, uansett når saken har kommet inn til kommunen.
3. Regelen om 3 års varighet for dispensasjoner gjelder søknader om dispensasjoner som er klare til behandling og kommer inn til kommunen etter lovens ikrafttreden. Eldre dispensasjoner får varighet på 3 år fra lovens ikrafttreden. Fristen avbrytes ved at melding, søknad om rammetillatelse, ett-trinns søknad eller søknad om delingstillatelse som er klare til behandling kommer inn til kommunen.
   For tiltak som er unntatt fra saksbehandling etter forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) av 22. januar 1997 nr. 34 §§ 5-7, avbrytes fristen ved igangsetting av tiltaket. Fristavbrytelsen forutsetter i

alle tilfelle at dispensasjonen har vært grunnlag for tiltaket.

4. Regelen om plikt til å trekke tilbake sentral godkjenning gjelder fra lovens ikrafttreden, uten hensyn til når godkjenningen ble gitt eller når grunnlaget for tilbaketrekking forelå.
5. Øvrige regler gjelder - i likhet med tidsfristreglene - for søknader som er klare til behandling og kommer inn til kommunen etter lovens ikrafttreden.

Vedlegg 1

Paragrafer som foreslås endret - lovspeil

Gammel ordlyd		Ny ordlyd (endringer med uthevet skrift)
§ 3. Vedtekt		**§ 3.** Vedtekt
Ved vedtekt kan det for en kommune eller del av kommune fastsettes de lempinger, skjerpelser, tillegg eller unntak fra bestemmelsene i denne loven som finnes påkrevd under hensyn til forholdene på stedet, dersom loven ikke bestemmer noe annet.		Ved vedtekt kan det for en kommune eller del av kommune fastsettes de lempinger, skjerpelser, tillegg eller unntak fra bestemmelsene i denne loven som finnes påkrevd under hensyn til forholdene på stedet, dersom loven ikke bestemmer noe annet.
Bestemmelsene i lovens kapitler I, II, X, XVI, XVIII, XIX, XX og XXI kan likevel ikke fravikes ved vedtekt, med mindre det er særskilt sagt i vedkommende bestemmelse. Lovens bestemmelser om ekspropriasjon og refusjon kan ikke fravikes til skade for grunneiere eller rettighetshavere. Heller ikke kan det ved vedtekt gjøres lempinger i bestemmelsene i §§ 65 første ledd eller 66 nr. 1 eller gjøres endringer i de bestemmelser som er gitt i eller i medhold av §§ 81, 82 og 84.		Bestemmelsene i lovens kapitler I, II, *VI, VII, VII-a,* X, XVI, XVIII, XIX, XX og XXI kan likevel ikke fravikes ved vedtekt, med mindre det er særskilt sagt i vedkommende bestemmelse. Lovens bestemmelser om ekspropriasjon og refusjon kan ikke fravikes til skade for grunneiere eller rettighetshavere. Heller ikke kan det ved vedtekt gjøres lempinger i bestemmelsene i §§ 65 første ledd eller 66 nr. 1 eller gjøres endringer i de bestemmelser som er gitt i eller i medhold av §§ 81, 82 og 84.
§ 4. Fastsetting av vedtekt		**§ 4.** Fastsetting av vedtekt
Vedtekt gis av kommunestyret selv. Dersom ikke annet er bestemt i denne lov, må vedtekten stadfestes av departementet for å bli gyldig. Ved stadfestingen kan departementet gjøre de endringer som finnes påkrevd.		Vedtekt gis av kommunestyret *selv.*
Endring i eller oppheving av vedtekt skjer på samme måte.		*Endring* i eller oppheving av vedtekt skjer på samme måte.
§ 6. Forskrift		**§ 6.** *Forskrift*
Departementet kan gi forskrifter til gjennomføring og utfylling av bestemmelsene i denne loven.		Departementet kan gi forskrifter til gjennomføring og utfylling av bestemmelsene i denne loven *, herunder om tidsfrister for de enkelte deler av saksforberedelsen og behandlingen av plan- og byggesaker, om klagebehandling og om virkninger av fristoverskridelse. Departementet kan i forskrift også fastsette unntak fra reglene om tidsfrister.*
§ 33. *Midlertidig forbud mot deling og byggearbeid*		**§ 33.** *Midlertidig forbud mot deling og byggearbeid*
Finner det faste utvalget for plansaker selv at et område bør reguleres eller omreguleres, kan utvalget bestemme at tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 ikke settes i gang før reguleringsspørsmålet er endelig avgjort. Det samme gjelder andre tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planlegging eller gjennomføring av planen.		Finner det faste utvalget for plansaker selv at et område bør reguleres eller omreguleres, kan utvalget bestemme at tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 ikke settes i gang før reguleringsspørsmålet er endelig avgjort. Det samme gjelder andre tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planlegging eller gjennomføring av planen.

Det faste utvalget for plansaker kan samtykke i at en eiendom blir delt eller et arbeid utført, hvis det etter utvalgets skjønn ikke vil vanskeliggjøre den nye regulering.		Det faste utvalget for plansaker kan samtykke i at en eiendom blir delt eller et arbeid utført, hvis det etter utvalgets skjønn ikke vil vanskeliggjøre den nye regulering.
Gjelder den påtenkte regulering fornyelsesformål (§ 25 nr. 8), kan utvalget også bestemme at grunneier (rettighetshaver) ikke uten samtykke fra kommunen kan råde rettslig over eiendom innenfor fornyelsesområdet på en måte som kan vanskeliggjøre eller fordyre gjennomføringen av planen. Utvalget skal la slikt vedtak tinglyse på de berørte eiendommer.		Gjelder den påtenkte regulering fornyelsesformål (§ 25 nr. 8), kan utvalget også bestemme at grunneier (rettighetshaver) ikke uten samtykke fra kommunen kan råde rettslig over eiendom innenfor fornyelsesområdet på en måte som kan vanskeliggjøre eller fordyre gjennomføringen av planen. Utvalget skal la slikt vedtak tinglyse på de berørte eiendommer.
Er reguleringsspørsmålet ikke endelig avgjort senest 2 år etter at forbud er nedlagt, faller forbudet bort og tinglyst vedtak etter tredje ledd skal slettes. Tidligere innsendte forslag til deling og søknader om byggetillatelse tas straks opp til behandling og avgjørelse. Det faste utvalget for plansaker selv kan i tilfelle fastsette tomtegrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og grunnflate.		Er reguleringsspørsmålet ikke endelig avgjort senest 2 år etter at forbud er nedlagt, faller forbudet bort og tinglyst vedtak etter tredje ledd skal slettes. Tidligere innsendte forslag til deling og søknader om byggetillatelse tas straks opp til behandling og avgjørelse. Det faste utvalget for plansaker selv kan i tilfelle fastsette tomtegrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og *areal.*
Departementet kan i særlige tilfeller forlenge fristen. Søknad om forlengelse må angi ønsket fristforlengelse og være avgitt til postoperatør eller telegraf eller til offentlig tjenestemann som har fullmakt til å ta imot søknaden, innen fristens utløp. Er det søkt om forlengelse av fristen, gjelder forbudet inntil saken er avgjort.		Departementet kan i særlige tilfeller forlenge fristen. Søknad om forlengelse må angi ønsket fristforlengelse og være avgitt til postoperatør eller telegraf eller til offentlig tjenestemann som har fullmakt til å ta imot søknaden, innen fristens utløp. Er det søkt om forlengelse av fristen, gjelder forbudet inntil saken er avgjort.
Ved fristforlengelse kan departementet bestemme at berørte grunneiere, straks eller fra et bestemt tidspunkt, gis rett til å kreve innløsning som om eiendommen - eller den del av eiendommen som berøres av byggeforbudet - var blitt regulert til formål som nevnt i § 25 nr. 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Bestemmelsene i § 42 gis tilsvarende anvendelse.		Ved fristforlengelse kan departementet bestemme at berørte grunneiere, straks eller fra et bestemt tidspunkt, gis rett til å kreve innløsning som om eiendommen - eller den del av eiendommen som berøres av byggeforbudet - var blitt regulert til formål som nevnt i § 25 nr. 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Bestemmelsene i § 42 gis tilsvarende anvendelse.
I forbindelse med planlegging etter § 17-1 annet ledd og § 18 og for øvrig når særlige grunner foreligger kan departementet treffe vedtak som nevnt i første ledd. Bestemmelsene i forvaltningslovens §§ 16 og 27 første og annet ledd gjelder i så fall tilsvarende i forhold til vedkommende kommune.		I forbindelse med planlegging etter § 17-1 annet ledd og § 18 og for øvrig når særlige grunner foreligger kan departementet treffe vedtak som nevnt i første ledd. Bestemmelsene i forvaltningslovens §§ 16 og 27 første og annet ledd gjelder i så fall tilsvarende i forhold til vedkommende kommune.
Bestemmelsene gjelder tilsvarende ved revisjon av kommuneplanens arealdel, jfr. § 20-5 siste ledd.		Bestemmelsene gjelder tilsvarende ved revisjon av kommuneplanens arealdel, jfr. § 20-5 siste ledd.
§ 38. *Grunneiers rett til ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg og fellesareal samt parkbelte i industriområde*		**§ 38.** *Grunneiers rett til ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg og fellesareal samt parkbelte i industriområde*

Hvor det i henhold til § 67, jfr. § 63 nr. 3, er bestemt at deling eller bebyggelse ikke må skje med mindre veg eller hovedavløpsanlegg er lagt, kan grunneieren (festeren) med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til disse formål. I samband med ekspropriasjon til avløpsanlegg gjelder § 37 første ledd annet punktum tilsvarende.		Hvor det i henhold til § *67 er* bestemt at deling eller bebyggelse ikke må skje med mindre veg eller hovedavløpsanlegg er lagt, kan grunneieren (festeren) med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til disse formål. I samband med ekspropriasjon til avløpsanlegg gjelder § 37 første ledd annet punktum tilsvarende.
På samme måte kan grunneier (fester) i kvartal hvor det i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er lagt ut område til felles avkjørsel og fellesområde for parkering, felles lekeareal, felles gårdsplass og annet felles areal for flere eiendommer, gis samtykke til å foreta ekspropriasjon til hel eller delvis gjennomføring av reguleringen.		På samme måte kan grunneier (fester) i kvartal hvor det i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er lagt ut område til felles avkjørsel og fellesområde for parkering, felles lekeareal, felles gårdsplass og annet felles areal for flere eiendommer, gis samtykke til å foreta ekspropriasjon til hel eller delvis gjennomføring av reguleringen.
Hvor kommunen med hjemmel i § 67 a annet ledd har stilt som vilkår for byggetillatelse at parkbelte i industriområde blir ervervet i samsvar med reguleringsplan eller bebyggelsesplan, kan grunneieren (festeren) med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til dette formål.		Hvor kommunen med hjemmel i § 67 a annet ledd har stilt som vilkår for byggetillatelse at parkbelte i industriområde blir ervervet i samsvar med reguleringsplan eller bebyggelsesplan, kan grunneieren (festeren) med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til dette formål.
§ 50. *Fordelingsfaktorene. Takst. Tilleggsrefusjon*		**§ 50.** *Fordelingsfaktorene. Takst. Tilleggsrefusjon*
1. De utgifter som kan kreves refundert fordeles mellom de refusjonspliktige areal med en halvpart på hver av faktorene grunnareal og tillatt utnytting. Hvor utnyttingen ikke er fastlagt i godkjent plan, avgjør kommunen antatt tillatt utnytting.		1. De utgifter som kan kreves refundert fordeles mellom de refusjonspliktige areal med en halvpart på hver av faktorene *tomteareal* og tillatt utnytting. Hvor utnyttingen ikke er fastlagt i godkjent plan, avgjør kommunen antatt tillatt utnytting.
Kommunestyret kan for hele eller del av kommunen fastsette et annet forhold mellom faktorene og at andre faktorer skal anvendes.		Kommunestyret kan for hele eller del av kommunen fastsette et annet forhold mellom faktorene og at andre faktorer skal anvendes.
2. Refusjonsbeløp som kan pålegges den enkelte eiendom, skal være begrenset til den verdauke som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen. Grunneier eller fester kan kreve at verdauken fastsettes ved takst holdt av 3 sakkyndige oppnevnt av herreds-/byretten. Krav om takst må være satt fram for kommunen innen 3 uker etter at melding om kommunens vedtak ifølge § 53 er mottatt. Taksten kan overprøves av 3 nye sakkyndige oppnevnt av lagmannsretten. Krav om overprøving kan fremsettes av de økonomisk berørte og må være satt fram innen 3 uker etter at melding om takstresultatet er mottatt. Kommunen kan gi oppreisning for oversittelse av 3-ukersfristene i bestemmelsen her i samsvar med forvaltningsloven § 31. Den som krever takst bærer utgiftene ved takstforretningene. Takstnemnda kan bestemme en annen fordeling av utgiftene. Denne avgjørelsen kan ikke påklages.		2. Refusjonsbeløp som kan pålegges den enkelte eiendom, skal være begrenset til den verdauke som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen. Grunneier eller fester kan kreve at verdauken fastsettes ved takst holdt av 3 sakkyndige oppnevnt av herreds-/byretten. Krav om takst må være satt fram for kommunen innen 3 uker etter at melding om kommunens vedtak ifølge § 53 er mottatt. Taksten kan overprøves av 3 nye sakkyndige oppnevnt av lagmannsretten. Krav om overprøving kan fremsettes av de økonomisk berørte og må være satt fram innen 3 uker etter at melding om takstresultatet er mottatt. Kommunen kan gi oppreisning for oversittelse av 3-ukersfristene i bestemmelsen her i samsvar med forvaltningsloven § 31. Den som krever takst bærer utgiftene ved takstforretningene. Takstnemnda kan bestemme en annen fordeling av utgiftene. Denne avgjørelsen kan ikke påklages.

Dersom bestemmelsen i første ledd fører til at ikke alle utgifter ifølge § 48 blir dekket for en eller flere av eiendommene, kan refusjonskreditor kreve at det/de udekkede beløp blir fordelt på de andre eiendommene i samsvar med reglene i nr. 1. Det er et vilkår at hver av de eiendommer som blir pålagt tilleggsrefusjon, må antas å ha en verdauke som er minst like stor som summen av refusjonsbeløpene for eiendommen. Bestemmelsene i første ledd får tilsvarende anvendelse. Fristen for å kreve takst regnes fra melding om tilleggsrefusjon er mottatt.		Dersom bestemmelsen i første ledd fører til at ikke alle utgifter ifølge § 48 blir dekket for en eller flere av eiendommene, kan refusjonskreditor kreve at det/de udekkede beløp blir fordelt på de andre eiendommene i samsvar med reglene i nr. 1. Det er et vilkår at hver av de eiendommer som blir pålagt tilleggsrefusjon, må antas å ha en verdauke som er minst like stor som summen av refusjonsbeløpene for eiendommen. Bestemmelsene i første ledd får tilsvarende anvendelse. Fristen for å kreve takst regnes fra melding om tilleggsrefusjon er mottatt.
§ 63. *Deling av eiendom*		**§ 63.** *Deling av eiendom*
Eiendom må ikke deles eller enheter for bortfeste i mer enn 10 år opprettes på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikke må eiendom deles eller enhet som nevnt bortfestes slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form.		Eiendom må ikke deles eller enheter *opprettes* for bortfeste *som nevnt i § 93 bokstav h,* på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan. Heller ikke må eiendom deles eller enhet som nevnt bortfestes slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form.
§ 66. *Atkomst og avløp*		**§ 66.** *Atkomst og avløp*
1. Eiendom kan bare deles eller bebygges dersom byggetomta(ene) enten er sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte er sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jfr. vegloven av 21. juni 1963 §§ 39-43.		1. Eiendom kan bare deles eller bebygges dersom byggetomta(ene) enten er sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte er sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jfr. vegloven av 21. juni 1963 §§ *40-* 43.
Hvor vegforbindelse etter kommunens skjønn ikke kan skaffes uten uforholdsmessig vanske eller utgift kan kommunen godta en annen ordning.		Hvor vegforbindelse etter kommunens skjønn ikke kan skaffes uten uforholdsmessig vanske eller utgift kan kommunen godta en annen ordning.
2. Før tomt fraskilles eller oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven.		2. Før tomt fraskilles eller oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven.
Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Kommunen kan fravike dette krav hvis det vil medføre uforholdsmessige kostnader eller det foreligger andre særlige grunner.		Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Kommunen kan fravike dette krav hvis det vil medføre uforholdsmessige kostnader eller det foreligger andre særlige grunner.
Også i andre tilfelle enn nevnt i annet ledd, kan kommunen kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning, når særlige hensyn tilsier det.		Også i andre tilfelle enn nevnt i annet ledd, kan kommunen kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning, når særlige hensyn tilsier det.
§ 66a. Fjernvarmeanlegg		**§ 66a.** Fjernvarmeanlegg

Etter at konsesjon etter lov om produksjon, omforming, overføring og fordeling av energi m.m. (energiloven) er gitt, kan det ved vedtekt bestemmes at bygninger som oppføres innenfor konsesjonsområdet, må tilknyttes fjernvarmeanlegget. Slik vedtekt er gyldig uten departementets stadfesting.		Etter at konsesjon etter lov om produksjon, omforming, overføring og fordeling av energi m.m. (energiloven) er gitt, kan det ved vedtekt bestemmes at bygninger som oppføres innenfor konsesjonsområdet, må tilknyttes *fjernvarmeanlegget.*
§ 69. Den ubebygde del av tomta, fellesareal		**§ 69.** Den ubebygde del av tomta, fellesareal
1. Ved bebyggelse skal en så stor del av tomta holdes ubebygd at bebyggelsen får tilfredsstillende lysforhold og brannsikring. Det skal også i nødvendig utstrekning sikres areal for tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn, og for avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov. Hvor det finnes nødvendig for disse formål kan kommunen kreve at trær og beplantning på tomta blir fjernet eller beskåret.		1. Ved bebyggelse skal en så stor del av tomta holdes ubebygd at bebyggelsen får tilfredsstillende lysforhold og brannsikring. Det skal også i nødvendig utstrekning sikres areal for tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn, og for avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov. Hvor det finnes nødvendig for disse formål kan kommunen kreve at trær og beplantning på tomta blir fjernet eller beskåret.
2. For å tilfredsstille formål som nevnt under nr. 1 kan kommunen godta at fellesareal avsettes for flere eiendommer.		2. For å tilfredsstille formål som nevnt under nr. 1 kan kommunen godta at fellesareal avsettes for flere eiendommer.
3. Ved vedtekt kan gis bestemmelser om utforming og opparbeiding av ubebygd del av tomt og av fellesareal.		3. Ved vedtekt kan gis bestemmelser om utforming og opparbeiding av ubebygd del av tomt og av fellesareal.
4. Ved vedtekt som er gyldig uten departementets stadfesting kan bestemmes at kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfelle.		4. Ved *vedtekt kan* bestemmes at kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfelle.
5. Bestemmelsene i nr. 1-4 vedrørende parkeringsplasser får tilsvarende anvendelse ved bruksendring.		5. Bestemmelsene i nr. 1-4 vedrørende parkeringsplasser får tilsvarende anvendelse ved bruksendring.
§ 70. *Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense*		**§ 70.** *Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense*
1. Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde skal godkjennes av kommunen. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kap. VI eller VII.		1. Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde skal godkjennes av kommunen. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kap. VI eller VII. *For plassering av tiltak som faller inn under § 93 første ledd, gjelder reglene i kap. XVI tilsvarende.*
Kommunen skal påse at veglovens bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt.		Kommunen skal påse at veglovens bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt.
2. Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.		2. Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense		Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense
a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller		a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
b) ved oppføring av garasje, uthus o.l. med grunnflate inntil 50 m 2.		b) ved oppføring av garasje, uthus *og lignende mindre bygning.*
3. Nærmere bestemmelser, herunder om brannteknisk sikring samt regler om beregningsmåten for høyde og for avstand fra nabogrense, gis ved forskrift.		3. Nærmere bestemmelser, herunder *regler* om brannteknisk sikring, *beregningsmåten* for høyde *, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i nr. 2 annet ledd bokstav b,* gis ved forskrift.
§ 81. Driftsbygninger i landbruket		**§ 81.** Driftsbygninger i landbruket
For oppføring av ny driftsbygning i landbruket og for endring og reparasjon av bestående driftsbygning gjelder bestemmelsene i loven her så langt de passer. Bestemmelsene i § 65 annet, tredje og fjerde ledd, § 66 nr. 1 og nr. 2 annet og tredje ledd gjelder ikke. Departementet kan gi forskrift om at også andre bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke skal gjelde, og om det saklige virkeområde for bestemmelsene i paragrafen her.		For oppføring av ny driftsbygning i landbruket og for endring og reparasjon av bestående driftsbygning gjelder bestemmelsene i loven her så langt de passer. Bestemmelsene i § 65 annet, tredje og fjerde ledd, § 66 nr. 1 og nr. 2 annet og tredje ledd gjelder ikke. Departementet kan gi forskrift om at også andre bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke skal gjelde, og om det saklige virkeområde for bestemmelsene i paragrafen her.
Tiltaket trenger ikke tillatelse etter § 93 dersom det er sendt melding til kommunen om tiltaket og om at dette vil bli utført i samsvar med de bestemmelser som er gitt i eller i medhold av paragrafen her. Meldingen skal være skriftlig og gi opplysninger om de planer som er lagt til grunn for arbeidet. Det skal videre fremgå av meldingen at naboer og gjenboere er varslet om arbeidet, jf. § 94 nr. 3, som får tilsvarende anvendelse.		Tiltaket trenger ikke tillatelse etter § 93 dersom det er sendt melding til kommunen om tiltaket og om at dette vil bli utført i samsvar med de bestemmelser som er gitt i eller i medhold av paragrafen her. Meldingen skal være skriftlig og gi opplysninger om de planer som er lagt til grunn for *arbeidet.*
		Før melding sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles hvis ikke disse skriftlig har sagt fra at de ikke har noe å bemerke. I varslet skal gis melding om at mulige merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at varslet er sendt og grunnlagsmaterialet for meldingen er gjort tilgjengelig. Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis i meldingen. Med meldingen skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt. Reglene i § 94 nr. 3 annet til femte ledd får tilsvarende anvendelse.
Tiltaket kan utføres 3 uker etter at meldingen ble mottatt av kommunen. Når særlige grunner foreligger kan kommunen forlenge fristen med ytterligere 3 uker.		*Tiltaket* kan utføres 3 uker etter at meldingen ble mottatt av kommunen. Når særlige grunner foreligger kan kommunen forlenge fristen med ytterligere 3 uker.

For tiltak som utføres i samsvar med reglene i første og annet ledd gjelder ikke lovens kap. XVI med unntak av § 93a. Kommunen kan gi de pålegg som finnes nødvendige for å få tiltaket forsvarlig utført. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen eller tiltaket innstilles for lengre tid enn 2 år, gjelder bestemmelsene i § 96 tilsvarende.		For tiltak som utføres i samsvar med reglene i første og annet ledd gjelder ikke lovens kap. XVI med unntak av § 93a. Kommunen kan gi de pålegg som finnes nødvendige for å få tiltaket forsvarlig utført. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen eller tiltaket innstilles for lengre tid enn 2 år, gjelder bestemmelsene i § 96 tilsvarende.
Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser om innholdet av melding som nevnt i annet ledd og om bygnings- og branntekniske krav.		Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser om innholdet av melding som nevnt i annet ledd og om bygnings- og branntekniske krav.
Bestemmelsene i denne paragraf gjelder også husvær for seterbruk eller skogdrift.		Bestemmelsene i denne paragraf gjelder også husvær for seterbruk eller skogdrift.
§ 85. *Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg, herunder campingvogner, telt o.l.*		**§ 85.** *Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg*
Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg må ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv eller på annen måte fører til vesentlige ulemper for omgivelsene. For ovennevnte tiltak gjelder bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven så langt de passer.		Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg må ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv eller på annen måte fører til vesentlige ulemper for omgivelsene. For ovennevnte tiltak gjelder bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven så langt de passer.
Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg skal på forhånd meldes til kommunen. Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg må ikke plasseres for et lengre tidsrom enn 3 måneder uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke, og skal straks fjernes når tiden er utløpt, eller, hvis samtykke er gitt på ubestemt tid, når kommunen krever det.		Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg skal på forhånd meldes til kommunen. Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg må ikke plasseres for et lengre tidsrom enn 3 måneder uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke, og skal straks fjernes når tiden er utløpt, eller, hvis samtykke er gitt på ubestemt tid, når kommunen krever det.
Ved vedtekt som er gyldig uten departementets stadfesting kan bestemmes at midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke kan plasseres innenfor bestemte deler av kommunens område, eller at de bare skal kunne plasseres på nærmere fastsatte vilkår. Reglene i annet ledd og i tredje ledd første punktum gjelder ikke bygninger, konstruksjoner eller anlegg på bygge- eller anleggstomt eller plassering av campingvogn på eiendom bebygd med helårsbolig i form av småhus eller for plassering av mindre, bærbare telt.		Ved *vedtekt kan* bestemmes at midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke kan plasseres innenfor bestemte deler av kommunens område, eller at de bare skal kunne plasseres på nærmere fastsatte *vilkår.*
		Departementet kan ved forskrift bestemme at annet og tredje ledd ikke skal gjelde for nærmere angitte midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
§ 86a. *Mindre byggearbeid på boligeiendom*		**§ 86a.** *Mindre tiltak på bebygd eiendom*

Mindre byggearbeid på boligeiendom - herunder eiendom for fritidsbebyggelse - som er bebygd med småhus, kan utføres uten tillatelse etter § 93 dersom		Mindre *tiltak på bebygd eiendom* kan utføres uten tillatelse etter § 93 dersom
a. naboer og gjenboere er varslet og deretter ikke krever at planene legges frem for kommunen som søknad om tillatelse etter § 94. Krav om slik saksbehandling må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at varsel er sendt, og		a. naboer og gjenboere er varslet, *jf. § 81 tredje ledd som får tilsvarende anvendelse*, og deretter ikke krever at planene legges frem for kommunen som søknad om tillatelse etter § 94. Krav om slik saksbehandling må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at varsel er sendt, og
b. melding om byggearbeidet er sendt kommunen og dette ikke innen 3 uker etter at det har mottatt slik melding, krever at byggeplanene legges fram for kommunen som søknad om tillatelse etter § 94, og		b. melding om *tiltaket* er sendt kommunen og *denne* ikke innen 3 uker etter at *den* har mottatt slik melding, krever at *tiltaket* legges fram for kommunen som søknad om tillatelse etter § 94, og
c. byggearbeidet ellers utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.		c. *tiltaket* ellers utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.
For byggearbeid som utføres i samsvar med reglene i første ledd gjelder ikke lovens kapittel XVI med unntak av § 93a. Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, gjelder bestemmelsene i § 96 tilsvarende.		For *tiltak* som utføres i samsvar med reglene i første ledd gjelder ikke lovens kapittel XVI med unntak av § 93 a. Er *tiltaket* ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, gjelder bestemmelsene i § 96 tilsvarende.
Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser.		Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser.
§ 86b. *Byggearbeid innenfor en enkelt bedrifts område*		**§ 86b.** *Byggearbeid innenfor en enkelt bedrifts område*
Etter departementets vedtak kan byggearbeider innenfor en enkelt bedrifts område utføres uten at lovens kapittel XVI om byggetillatelse og kontroll med byggearbeid får anvendelse. Departementet kan knytte vilkår til slikt vedtak. Før departementet treffer vedtak skal kommunen og kommunestyret ha hatt høve til å uttale seg.		Etter departementets vedtak kan byggearbeider innenfor en enkelt bedrifts område utføres uten at lovens kapittel XVI om byggetillatelse og kontroll med byggearbeid får anvendelse. Departementet kan knytte vilkår til slikt vedtak. Før departementet treffer vedtak, skal *kommunen ha* hatt høve til å uttale seg.
Byggearbeid etter første ledd må ikke utføres før melding om arbeidet er sendt til kommunen. Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, gjelder bestemmelsene i § 96 tilsvarende.		Byggearbeid etter første ledd må ikke utføres før melding om arbeidet er sendt til kommunen. Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, gjelder bestemmelsene i § 96 tilsvarende.
Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser.		Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser.
§ 89. *Vedlikehold og utbedring*		**§ 89.** *Vedlikehold og utbedring*

Eier skal sørge for at byggverk og installasjoner som omfattes av denne loven holdes i slik stand at fare eller vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom, og slik at det ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Departementet kan i forskrift gi regler for plan- og bygningsmyndighetenes adgang til å gi pålegg om utbedring av bestående byggverk og installasjoner innenfor rammen av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven der tungtveiende hensyn til helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet gjør det nødvendig. Pålegg kan bare gis til bestemte typer byggverk der utbedring vil gi en vesentlig forbedring av de bygningsmessige funksjoner. I vurderingen skal det også legges vekt på kostnadene ved pålegget, antall brukere, hvilke farer eller ulemper de utsettes for og avstanden mellom den aktuelle tilstanden og de gjeldende krav. Eieren skal gis rimelig tid til å etterkomme pålegg.		Eier skal sørge for at byggverk og installasjoner som omfattes av denne loven holdes i slik stand at fare eller vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom, og slik at det ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. *Plan- og bygningsmyndighetene kan gi de pålegg som finnes nødvendig for å forebygge eller få brakt i orden forhold som rammes av denne bestemmelse.*
Plan- og bygningsmyndighetene kan gi de pålegg som finnes nødvendig for å forebygge eller få brakt i orden forhold som rammes av bestemmelsene i første ledd.		*Departementet kan i forskrift gi regler for plan- og bygningsmyndighetenes adgang til å gi pålegg om utbedring av bestående byggverk og installasjoner innenfor rammen av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven når tungtveiende hensyn til helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet gjør det nødvendig. Pålegg kan bare gis til bestemte typer byggverk der utbedring vil gi en vesentlig forbedring av de bygningsmessige funksjoner. I vurderingen skal det også legges vekt på kostnadene ved pålegget, antall brukere, hvilke farer eller ulemper de utsettes for og avstanden mellom den aktuelle tilstanden og de gjeldende krav.*
		Eieren skal gis rimelig tid til å etterkomme pålegg etter denne paragraf.
§ 91. *Riving*		**§ 91.** *Riving*
Er byggverk kommet i slik stand at det etter kommunens skjønn ikke kan settes i stand uten hovedombygging, jfr. § 87 nr. 2 a, og nybygging eller hovedombygging ikke kan gjennomføres eller ikke blir satt i gang innen en rimelig frist som kommunen setter, kan kommunen kreve at byggverket eller restene av det blir fjernet og tomta ryddet.		Er byggverk kommet i slik stand at det etter kommunens skjønn ikke kan settes i stand uten hovedombygging, jfr. § 87 nr. 2 a, og nybygging eller hovedombygging ikke kan gjennomføres eller ikke blir satt i gang innen en rimelig frist som kommunen setter, kan kommunen kreve at byggverket eller restene av det blir fjernet og tomta ryddet.
Byggverk m.v. kan på samme måte kreves fjernet dersom det etter kommunens skjønn er kommet i slik tilstand at det medfører fare eller vesentlig ulempe for person eller eiendom, eller virker sterkt skjemmende, og det ikke er satt i stand innen en fastsatt frist.		Byggverk m.v. kan på samme måte kreves fjernet dersom det etter kommunens skjønn er kommet i slik tilstand at det medfører fare eller vesentlig ulempe for person eller eiendom, eller virker sterkt skjemmende, og det ikke er satt i stand innen en fastsatt frist.

Kommunen kan avslå søknad om riving etter § 93 første ledd bokstav d inntil det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan for eiendommen, eller igangsettingstillatelse. Bestemmelsen i første punktum gjelder ikke forsvarets områder.		Kommunen kan avslå søknad om riving etter § 93 første ledd bokstav d inntil det foreligger regulerings- eller bebyggelsesplan for eiendommen. *Det kan i tillegg også kreves igangsettingstillatelse.* Bestemmelsene i første *og annet punktum* gjelder ikke forsvarets områder.
§ 91a. Bruksendring og riving av bolig		**§ 91a.** Bruksendring og riving av bolig
Kommunestyret kan ved vedtekt, som er gyldig uten departementets stadfesting, bestemme at det må foreligge tillatelse fra kommunen for:		Kommunestyret kan ved *vedtekt bestemme* at det må foreligge tillatelse fra kommunen for:
a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge,		a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge,
b) å rive bygning som inneholder bolig, unntatt når bygningen		b) å rive bygning som inneholder bolig, unntatt når bygningen
1. er ekspropriert av det offentlige		1. er ekspropriert av det offentlige
2. ligger innenfor område som er regulert til fornyelse (§ 25 nr. 8) og er ervervet av kommunen eller andre som med kommunestyrets samtykke skal stå for fornyelsen,		2. ligger innenfor område som er regulert til fornyelse (§ 25 nr. 8) og er ervervet av kommunen eller andre som med kommunestyrets samtykke skal stå for fornyelsen,
c) å slå sammen boliger eller dele opp leiligheter til hybler,		c) å slå sammen boliger eller dele opp leiligheter til hybler,
d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c når ombyggingen fører til at leilighet må fravikes.		d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c når ombyggingen fører til at leilighet må fravikes.
Ved avgjørelsen av om tillatelse etter første ledd bokstav a til d skal gis, tas det hensyn til en forsvarlig utnytting av boligmassen. Det kan stilles vilkår om at berørte beboere skal skaffes erstatningsbolig.		Ved avgjørelsen av om tillatelse etter første ledd bokstav a til d skal gis, tas det hensyn til en forsvarlig utnytting av boligmassen. Det kan stilles vilkår om at berørte beboere skal skaffes erstatningsbolig.
Dersom bolig er omgjort i strid med vedtekt gitt etter første ledd, kan kommunen påby at den settes i slik stand at den kan tjene sitt opprinnelige formål.		Dersom bolig er omgjort i strid med vedtekt gitt etter første ledd, kan kommunen påby at den settes i slik stand at den kan tjene sitt opprinnelige formål.
§ 93. *Tiltak som krever søknad og tillatelse*		**§ 93.** *Tiltak som krever søknad og tillatelse*
Følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, må ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:		Følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, må ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:
a) Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av varig, midlertidig eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg.		a) Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering *av bygning*, konstruksjon eller anlegg.
b) Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a.		b) Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a.
c) Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under a.		c) Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under a.
d) Riving av tiltak som nevnt under a.		d) Riving av tiltak som nevnt under a.

e) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.		e) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.
f) Oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig.		f) Oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig.
g) Oppføring av innhegning mot veg, skilt eller reklameinnretninger o.l.		g) Oppføring av innhegning mot veg, skilt eller reklameinnretninger o.l.
h) Deling av eiendom eller bortfeste av enhet i mer enn 10 år. Slik tillatelse er ikke nødvendig for deling som skjer som ledd i jordskifte.		h) Deling av eiendom eller *opprettelse av enhet som kan festes bort* i mer enn 10 år. Slik tillatelse er ikke nødvendig for deling som skjer som ledd i jordskifte *i samsvar med rettslig bindende plan.*
i) Vesentlig terrenginngrep.		i) Vesentlig terrenginngrep.
j) Anlegg av veg eller parkeringsplass.		j) Anlegg av veg eller parkeringsplass.
Tillatelse etter første ledd er ikke nødvendig for tiltak som utføres i medhold av §§ 81, 85, 86a eller 86b. I forskrift kan departementet unnta tiltak fra bestemmelsene i kap. XVI. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak som er unntatt likevel utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.		Tillatelse etter første ledd er ikke nødvendig for tiltak som utføres i medhold av §§ 81, 85, 86a eller 86b. I forskrift kan departementet unnta tiltak fra bestemmelsene i kap. XVI. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak som er unntatt likevel utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.
§ 93b. *Ansvarlig søker og prosjekterende*		**§ 93b.** Ansvarlig søker og prosjekterende
1. Søknad for ethvert tiltak etter § 93 skal forestås av en ansvarlig søker som skal være et bindeledd mellom de ansvarlig prosjekterende, tiltakshaver og kommunen. Ansvarlig søker skal sørge for at det er dokumentert i søknaden hvorledes alle relevante krav i bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov skal oppfylles, hvis ikke annet fremkommer uttrykkelig i søknaden. Søknaden skal undertegnes både av tiltakshaver og ansvarlig søker.		1. Søknad for ethvert tiltak etter § 93 skal forestås av en ansvarlig søker som skal være et bindeledd mellom de ansvarlig prosjekterende, *ansvarlig utførende, ansvarlig kontrollerende,* tiltakshaver og kommunen. Ansvarlig søker skal sørge for at det er dokumentert i søknaden hvorledes alle relevante krav i bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov skal oppfylles, hvis ikke annet fremkommer uttrykkelig i søknaden. Søknaden skal undertegnes både av tiltakshaver og ansvarlig søker.
Der ansvaret for prosjekteringen er oppdelt, skal ansvarlig søker samordne søknaden. Hver enkelt prosjekterende har da ansvaret for innholdet av sin del av prosjekteringen. Søkeren skal levere inn oppgave som viser prosjekteringsoppdelingen, og de enkelte ansvarlig prosjekterende skal underskrive sin del av oppgaven. Kommunen skal godkjenne oppdelingen.		*2.* Der ansvaret for prosjekteringen, *utførelsen eller kontrollen* er oppdelt, skal ansvarlig søker samordne søknaden *og påse at alle oppgaver er dekket med ansvar og bekrefte dette skriftlig i søknaden.* Hver *enkelt har* da ansvaret for innholdet av sin *del. Ansvarsoppdelingen må gå tydelig frem av søknaden.*
Kontroll av prosjekteringen kan utføres ved dokumentert egenkontroll eller av uavhengig kontrollforetak. Tiltakshaver og ansvarlig søker har plikt til å gi de opplysninger som er nødvendig for utførelse av kontrollen. Forslag til kontrollplan og kontrollform for prosjekteringen skal vedlegges søknaden eller sendes inn for godkjenning senest ved starten av behandlingen av søknaden om igangsettelse.		

Forslag til kontrollplan og kontrollform for utførelsen i henhold til § 97 nr. 1 tredje ledd skal vedlegges søknaden eller sendes inn og godkjennes senest før tiltaket tillates igangsatt.		
2. Ansvarlig søker, ansvarlige prosjekterende og ansvarlig kontrollerende foretak skal godkjennes av kommunen i hver enkelt sak. Ansvarlig foretak skal normalt godkjennes av kommunen uten ytterligere vurdering når det er sentralt godkjent etter § 98 a, og godkjenningen er dekkende for det aktuelle oppdrag. Krever arbeidet særlig innsikt skal det tas hensyn til dette ved avgjørelsen om godkjenning skal gis.		*3.* Ansvarlig søker og ansvarlige *prosjekterende foretak* skal godkjennes av kommunen i hver enkelt sak. *Foretaket må dokumentere tilstrekkelige kvalifikasjoner innenfor det enkelte byggeoppdrag. Ansvarsområdet skal fremgå av søknaden.* Krever arbeidet særlig innsikt, skal det tas hensyn til dette ved avgjørelsen om godkjenning skal gis . *Kommunen kan pålegge ansvarlig utførende å benytte særlig kvalifiserte utøvere for de deler av byggeoppdraget som de selv ikke utfører.*
Personlig ansvarsrett kan gis i særlige tilfelle.		Personlig ansvarsrett kan gis i særlige tilfelle.
3. Godkjenningen i den enkelte sak kan når som helst tas tilbake, dersom det viser seg at søknaden på vesentlige punkter ikke oppfyller kravene etter nr. 1. Før dette skjer skal vedkommende ha fått anledning til å uttale seg.		*Kommunen kan når som helst trekke tilbake godkjenningen når den finner at ansvarlig foretak ikke fyller de krav som må stilles til pålitelighet og dugelighet eller dersom vedkommende i angjeldende sak, eller tidligere, har vist seg ikke faglig kvalifisert til oppgaven. Før dette skjer, skal vedkommende ha fått anledning til å uttale seg. Når kommunen finner det nødvendig, kan den straks sette godkjenningen ut av kraft inntil saken er endelig avgjort.*
4. Kommunen kan nekte bruk av en bestemt prosjekterende, dersom vedkommende i angjeldende sak eller tidligere har vist seg ikke faglig kompetent til oppgaven. Før dette skjer skal vedkommende ha fått anledning til å uttale seg.		
§ 94. *Søknad om tillatelse. Nabovarsel*		**§ 94.** *Søknad om tillatelse. Nabovarsel*
1. Søknad om tillatelse etter § 93 skal være skriftlig og gi de opplysninger som er nødvendig for at kommunen kan ta standpunkt til om vilkårene for å gi tillatelse er til stede. For bygningstekniske installasjoner skal søknaden også omfatte dokumentasjon som grunnlag for vurdering av om driftstillatelse kan gis.		1. Søknad om tillatelse etter § 93 skal være skriftlig og gi de opplysninger som er nødvendig for at kommunen kan ta standpunkt til om vilkårene for å gi tillatelse er til stede. For bygningstekniske installasjoner skal søknaden også omfatte dokumentasjon som grunnlag for vurdering av om driftstillatelse kan gis.

Søknad kan deles opp, slik at dokumentasjon som grunnlag for vurdering av gjenstående prosjektering, utførelse og kontroll kan innsendes etter at rammetillatelse er gitt i henhold til § 95 a nr. 1. Det samme gjelder søknad om ansvarsrett for utførelse og kontroll. Kommunen kan i særlige tilfelle tillate ytterligere oppdeling av søknaden.		Søknad kan deles opp, slik at dokumentasjon som grunnlag for vurdering av gjenstående prosjektering, utførelse og kontroll kan innsendes etter at rammetillatelse er gitt i henhold til § 95 a nr. 1. Det samme gjelder søknad om ansvarsrett for utførelse og kontroll. Kommunen kan i særlige tilfelle tillate ytterligere oppdeling av søknaden.
De som er nevnt i § 3-1 tredje ledd bokstavene a til h i lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) kan søke om tillatelse til deling av eiendom. Søkeren må angi hvordan delingen ønskes utført. Dette kan skje ved påvisning i marka, ved angivelse av størrelsen av de arealer som ønskes fradelt, ved forholdstall mellom de enkelte deler eller på annen måte som godtas av kommunen. Søkeren plikter dessuten å legge frem et forslag til grenseforløp inntegnet på kart når kommunen krever det. Forslaget skal vise hvordan delingen på hensiktsmessig måte kan gå inn i en fremtidig utnytting av området, herunder også hvordan de krav som nevnt i § 69 nr. 1 kan oppfylles.		De som er nevnt i § 3-1 tredje ledd bokstavene a til h i lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) kan søke om tillatelse til deling av eiendom. Søkeren må angi hvordan delingen ønskes utført. Dette kan skje ved påvisning i marka, ved angivelse av størrelsen av de arealer som ønskes fradelt, ved forholdstall mellom de enkelte deler eller på annen måte som godtas av kommunen. Søkeren plikter dessuten å legge frem et forslag til grenseforløp inntegnet på kart når kommunen krever det. Forslaget skal vise hvordan delingen på hensiktsmessig måte kan gå inn i en fremtidig utnytting av området, herunder også hvordan de krav som nevnt i § 69 nr. 1 kan oppfylles.
2. Når arbeidet etter bestemmelser i lovgivningen er betinget av tillatelse eller samtykke også fra annen myndighet enn kommunen, eller når planer for arbeidet skal legges frem for slik myndighet, skal det opplyses i søknaden om saken har vært lagt frem for slik myndighet. Foreligger avgjerd eller uttalelse fra vedkommende instans, skal denne vedlegges søknaden.		2. Når arbeidet etter bestemmelser i lovgivningen er betinget av tillatelse eller samtykke også fra annen myndighet enn kommunen, eller når planer for arbeidet skal legges frem for slik myndighet, skal det opplyses i søknaden om saken har vært lagt frem for slik myndighet. Foreligger avgjerd eller uttalelse fra vedkommende instans, skal denne vedlegges søknaden.
3. Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles hvis ikke disse skriftlig har sagt fra at de ikke har noe å merke til søknaden. I varslet skal gis melding om at mulige merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at varslet er sendt. Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis i søknaden. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt. Kommunen kan frita søkeren for å varsle naboer og gjenboere når deres interesser ikke berøres av arbeidet.		3. Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles hvis ikke disse skriftlig har sagt fra at de ikke har noe å merke til søknaden. I varslet skal gis melding om at mulige merknader må være kommet til *ansvarlig søker* innen 2 uker etter at varslet er sendt *og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Gjenpart av varselbrevene skal sendes kommunen samtidig med at naboer og gjenboere varsles, sammen med en oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere. Med søknaden skal følge kvittering for at varselbrevene er sendt, eventuelle merknader fra naboer eller gjenboere samt en kort redegjørelse fra ansvarlig søker eller tiltakshaver for hva som eventuelt er gjort for å imøtekomme disse. Før kommunen tar stilling til søknaden, skal den vurdere om det er grunn til å kreve ny varsling av naboer og gjenboere.*

Kommunen kan kreve at også andre eiere eller festere enn de som er nevnt i foregående ledd, skal varsles.		*Kommunen kan frita søkeren for å varsle naboer og gjenboere når deres interesser ikke berøres av arbeidet.* Kommunen kan kreve at også andre eiere eller festere enn de som er nevnt i foregående ledd, skal varsles.
Gjelder søknaden arbeid som nevnt i § 93 første ledd bokstav d, skal søkeren varsle dem som har pengeheftelser i eiendommen, og erklæring om at dette er gjort, skal følge saken.		Gjelder søknaden arbeid som nevnt i § 93 første ledd bokstav d, skal søkeren varsle dem som har pengeheftelser i eiendommen, og erklæring om at dette er gjort, skal følge saken.
Ved delt søknad skal det bare sendes nabovarsel for søknad som omfatter tiltak som nevnt i § 93 så langt det gjelder deling, tiltakets ytre rammer eller den virksomhet som skal drives, samt endringer i disse forhold.		Ved delt søknad skal det bare sendes nabovarsel for søknad som omfatter tiltak som nevnt i § 93 så langt det gjelder deling, tiltakets ytre rammer eller den virksomhet som skal drives, samt endringer i disse forhold.
		Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser.
§ 95. *Behandling av søknaden i kommunen*		**§ 95.** *Behandling av søknaden i kommunen*
1. Når søknaden er fullstendig skal den snarest mulig behandles og avgjøres av kommunen.		1. Når søknaden er fullstendig skal den snarest mulig *og senest innen 12 uker* behandles og avgjøres av kommunen.
Når tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet, eller når planer for tiltaket skal legges frem for slik myndighet, kan kommunen likevel vente med å avgjøre saken inntil det foreligger avgjerd eller uttalelse fra vedkommende myndighet. Kommunen kan også gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde, med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er bragt i orden, jfr. nr. 2 annet ledd og § 95 a.		Når tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet, eller når planer for tiltaket skal legges frem for slik myndighet, kan kommunen likevel vente med å avgjøre saken inntil det foreligger avgjerd eller uttalelse fra vedkommende myndighet. Kommunen kan også gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde, med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er bragt i orden, jfr. nr. 2 annet ledd og § 95 a.
2. Før tillatelse etter § 93 blir gitt, skal kommunen, ut fra de opplysninger som blir gitt i søknaden, påse at nødvendig kontroll blir utført for at tiltaket ikke vil stride mot bestemmelser som er gitt i eller i medhold av denne loven. Der opplysninger ikke foreligger, kan kommunen kreve slike. Kommunen kan i nødvendig grad pålegge tiltakshaver at deler av prosjekteringsdokumentasjonen undergis uavhengig kontroll.		2. Før tillatelse etter § 93 blir gitt, skal kommunen, ut fra de opplysninger som blir gitt i søknaden, påse at nødvendig kontroll blir utført for at tiltaket ikke vil stride mot bestemmelser som er gitt i eller i medhold av denne loven. Der opplysninger ikke foreligger, kan kommunen kreve slike. Kommunen kan i nødvendig grad pålegge tiltakshaver at deler av prosjekteringsdokumentasjonen undergis uavhengig kontroll.
3. Når tiltak etter denne loven eller andre lover krever tillatelse eller samtykke fra helsemyndighet, brannvernmyndighet, arbeidstilsynet, vegmyndighet, havnemyndighet, forurensningsmyndighet, Sivilforsvaret, jordlovmyndighet, friluftsmyndighet og fredningsmyndighet, eller planer for tiltaket skal legges frem for myndighet som nevnt, skal kommunen forelegge saken for vedkommende myndighet, hvis avgjerd eller uttalelse ikke er innhentet på forhånd. Ved forskrift kan denne bestemmelse utvides til også å gjelde overfor andre myndigheter. Kommunen skal sette tidsfrist for andre myndigheters saksbehandling.		*3.* Når tiltak etter denne loven eller andre lover krever tillatelse eller samtykke fra helsemyndighet, brannvernmyndighet, arbeidstilsynet, vegmyndighet, havnemyndighet, forurensningsmyndighet, Sivilforsvaret, jordlovmyndighet, friluftsmyndighet og fredningsmyndighet, eller planer for tiltaket skal legges frem for myndighet som nevnt, skal kommunen forelegge saken for vedkommende myndighet, hvis avgjerd eller uttalelse ikke er innhentet på forhånd. Ved forskrift kan denne bestemmelse utvides til også å gjelde overfor andre *myndigheter.*

		Andre myndigheter må innen 4 uker fra oversendelse fatte avgjørelse eller avgi uttalelse. Kommunen kan i særlige tilfelle, på anmodning, forlenge fristen før denne er utløpt. Når tiltaket ikke er betinget av tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter, medfører fristoversittelse at bygningsmyndighetene kan avgjøre saken uten å ta hensyn til uttalelse som kommer inn senere.
Vil annet tiltak på byggverk enn nevnt i § 87 nr. 1 første ledd etter kommunens skjønn føre til at byggverkets verdi blir vesentlig øket, kan kommunen forby at tiltaket blir utført før kommunen har avgjort om den vil gå til ekspropriasjon. Har kommunen ikke gjort vedtak senest 3 måneder etter at søknad om tillatelse er mottatt, må tillatelse gis, dersom vilkårene for dette ellers er til stede.		*4.* Vil annet tiltak på byggverk enn nevnt i § 87 nr. 1 første ledd etter kommunens skjønn føre til at byggverkets verdi blir vesentlig øket, kan kommunen forby at tiltaket blir utført før kommunen har avgjort om den vil gå til ekspropriasjon. Har kommunen ikke gjort vedtak senest 3 måneder etter at søknad om tillatelse er mottatt, må tillatelse gis, dersom vilkårene for dette ellers er til stede.
3. Kommunen kan sette som vilkår for å gi tillatelse at eiendommer som har samme eier og som skal nyttes under ett, blir sammenføyd i grunnboka, jfr. lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) § 4-3.		*5.* Kommunen kan sette som vilkår for å gi tillatelse at eiendommer som har samme eier og som skal nyttes under ett, blir sammenføyd i grunnboka, jfr. lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) § 4-3.
Ved bortfeste av enhet for mer enn 10 år kan kommunen sette som vilkår for tillatelsen at festeenheten blir fradelt eiendommen ved delingsforretning etter bestemmelsene i delingsloven.		Ved bortfeste av enhet for mer enn 10 år kan kommunen sette som vilkår for tillatelsen at festeenheten blir fradelt eiendommen ved delingsforretning etter bestemmelsene i delingsloven.
4. Kommunen skal straks gi skriftlig melding om vedtaket til ansvarlig søker og til de naboer, gjenboere og andre som har protestert. Ved delt godkjenning skal det kun gis underretning til nabo m.v. om de vedtak som gjelder tiltakets ytre rammer eller som for øvrig må anses å berøre andre enn tiltakshaver.		*6.* Kommunen skal straks gi skriftlig melding om vedtaket til ansvarlig søker og til de naboer, gjenboere og andre som har protestert. Ved delt godkjenning skal det kun gis underretning til nabo m.v. om de vedtak som gjelder tiltakets ytre rammer eller som for øvrig må anses å berøre andre enn tiltakshaver.
5. Behandling av søknad etter §§ 95, 95 a og 95 b gir ikke tiltakshaver rett til å iverksette tiltaket før tillatelse foreligger.		*7.* Behandling av søknad etter §§ 95, 95 a og 95 b gir ikke tiltakshaver rett til å iverksette tiltaket før tillatelse foreligger.
§ 95a. Trinnvis behandling		**§ 95a.** Trinnvis behandling
1. Kommunen kan gi rammetillatelse for tiltakets ytre og innvendige rammer. Tillatelsen er endelig og avgjør at tiltaket skal kunne utføres innenfor de rammer som er gitt, og gir rett til å igangsette forberedende tiltak.		1. Kommunen kan gi rammetillatelse for tiltakets ytre og innvendige rammer. Tillatelsen er endelig og avgjør at tiltaket skal kunne utføres innenfor de rammer som er gitt, og gir rett til å igangsette forberedende tiltak.

2. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter § 94 nr. 1 første ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll, samt at eventuelle tillatelser fra andre myndigheter foreligger. Det samme gjelder godkjennelse av ansvarlig utførende, kontrollplan og kontrollform etter § 97. Det kan likevel gis tillatelse til igangsetting av deler av tiltaket, herunder tillatelse til graving.		2. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter § 94 nr. 1 første ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll, samt at eventuelle tillatelser fra andre myndigheter foreligger. Det samme gjelder godkjennelse av ansvarlig *utførende og* kontrollform etter § 97. Det kan likevel gis tillatelse til igangsetting av deler av tiltaket, herunder tillatelse til graving.
§ 95b. *Enkle tiltak*		**§ 95b.** *Enkle tiltak*
Søknad om tillatelse til enkle tiltak skal avgjøres innen 4 uker, dersom naboene har samtykket, tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, samt at ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig. Hvis kommunen ikke har truffet vedtak innen fristens utløp, regnes tillatelse for gitt ved oversittelse av fristen. Klagefrist løper fra dette tidspunkt. Kommunen avgjør sakstypen. Avgjørelsen om sakstype kan ikke påklages.		Søknad om tillatelse til enkle tiltak skal avgjøres innen *3* uker, *dersom tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, samt at det ikke foreligger protester fra naboer eller gjenboere, og* ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig. Hvis kommunen ikke har truffet vedtak innen fristens utløp, regnes tillatelse for gitt ved oversittelse av fristen. Klagefrist løper fra dette tidspunkt. *Kommunens avgjørelse* om sakstype kan ikke påklages.
		Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser.
§ 96. *Bortfall av tillatelse*		**§ 96.** *Bortfall av tillatelse*
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.		Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. *Foregående bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon.*
Innstilles et tiltak i lengre tid enn 3 måneder, kan kommunen kreve at stillas og innhegning som støter mot gate som er åpen for offentlig trafikk fjernes, og at gate og fortau settes i stand.		Innstilles et tiltak i lengre tid enn 3 måneder, kan kommunen kreve at stillas og innhegning som støter mot gate som er åpen for offentlig trafikk fjernes, og at gate og fortau settes i stand.
Blir et tiltak stående stille i lengre tid enn 1 år, skal stillasene fjernes og anlegg bringes i slik stand at det virker minst mulig skjemmende. Varer dette lengre enn 2 år, kan kommunen forlange at tiltaket helt skal fjernes og grunnen ryddiggjøres. Avbrytes et endringstiltak, bestemmer kommunen i hvilken utstrekning byggverket skal bringes tilbake til sin opprinnelige stand.		Blir et tiltak stående stille i lengre tid enn 1 år, skal stillasene fjernes og anlegg bringes i slik stand at det virker minst mulig skjemmende. Varer dette lengre enn 2 år, kan kommunen forlange at tiltaket helt skal fjernes og grunnen ryddiggjøres. Avbrytes et endringstiltak, bestemmer kommunen i hvilken utstrekning byggverket skal bringes tilbake til sin opprinnelige stand.
§ 97. *Kontroll med tiltak*		**§ 97.** *Kontroll med tiltak. Ansvarlig kontrollerende for prosjektering og utførelse*
1. Kommunen skal påse at det blir foretatt nødvendig kontroll for å sikre at tiltak blir utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.		1. Kommunen skal påse at det blir foretatt nødvendig kontroll for å sikre at tiltak blir utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Kontrollen kan utføres ved dokumentert egenkontroll eller av uavhengig kontrollforetak. Tiltakshaver og ansvarlig utførende har plikt til å gi de opplysninger som er nødvendig for utførelse av kontrollen.		Kontrollen kan utføres ved dokumentert egenkontroll eller av uavhengig kontrollforetak. Tiltakshaver *, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende* og ansvarlig utførende har plikt til å gi de opplysninger som er nødvendig for utførelse av kontrollen.
Kontrollen skal utføres etter en på forhånd godkjent kontrollplan, der det skal fremgå hvilken kontrollform som brukes for de enkelte deler av tiltaket, hvilke foretak som er ansvarlig for kontrollen, deres kvalifikasjoner, hva som skal kontrolleres, og hvordan tilbakemelding til kommunen skal skje. Kommunen skal godkjenne kontrollplanen og de kontrollansvarlige. Kontrollansvarlige skal normalt godkjennes av kommunen uten ytterligere vurdering der det foreligger sentral godkjenning etter § 98 a.		*Ansvarlig søker skal påse at det blir utarbeidet kontrollplan. Slik plan skal fremgå av søknaden eller sendes inn senest ved behandlingen av søknaden om igangsettelse. Kontrollen skal utføres helhetlig og planlagt etter en kontrollform godkjent av kommunen. Kommunen kan gjennom hele byggesaksprosessen kreve tilleggsopplysninger om kontrollen. Etter at tillatelse er gitt, kan kommunen ved særskilt vedtak kreve endring av kontrollplan. Det skal foreligge dokumentasjon for at kontrollen er gjennomført som planlagt.*
		Reglene om ansvarsrett i § 93 b nr. 3 gjelder tilsvarende for ansvarlig kontrollerende foretak.
2. Kommunen kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanen følges. Kommunen kan i særlige tilfelle rekvirere sakkyndig bistand for å få gjennomført nødvendig inspeksjon.		2. Kommunen kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanen følges. Kommunen kan i særlige tilfelle rekvirere sakkyndig bistand for å få gjennomført nødvendig inspeksjon.
Ved oppdagelse av vesentlig svikt i kontrollen kan kommunen gi pålegg om stans av tiltaket inntil det påtalte forhold er bragt i orden. Kommunen kan i den forbindelse kreve en annen kontrollform.		Ved oppdagelse av vesentlig svikt i kontrollen kan kommunen gi pålegg om stans av tiltaket inntil det påtalte forhold er bragt i orden. Kommunen kan i den forbindelse kreve en annen kontrollform.
3. De tekniske prøver som er nødvendig kan kommunen tillate utført for tiltakshavers regning.		3. De tekniske prøver som er nødvendig kan kommunen tillate utført for tiltakshavers regning.
4. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver. Det samme gjelder ved eierskifte.		4. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver. Det samme gjelder ved eierskifte.
§ 98. *Ansvarlig utførende*		**§ 98.** *Ansvarlig utførende*
1. Utførelsen av ethvert tiltak som går inn under § 93 skal forestås av en eller flere ansvarlig utførende foretak som påtar seg ansvaret for at tiltaket blir utført i samsvar med gitt tillatelse og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Ansvarsområdet skal fremgå av ansvarsoppgave som skal følge søknaden om ansvarsrett. Ansvarlig utførende er også ansvarlig for at bestemmelsen i § 100 blir overholdt og at det blir sendt melding til kommunen ved avsluttet arbeid, jfr. § 99. Det samme gjelder gjennomføringen av kontrollform og kontrollplan, jfr. § 97.		1. Utførelsen av ethvert tiltak som går inn under § 93 skal forestås av en eller flere ansvarlig utførende foretak som påtar seg ansvaret for at tiltaket blir utført i samsvar med gitt tillatelse og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne *loven. Ansvarlig* utførende er ansvarlig for at bestemmelsen i § 100 blir overholdt og at det blir sendt melding til *ansvarlig søker* ved avsluttet arbeid, jfr. § 99. Det samme gjelder gjennomføringen av kontrollform og kontrollplan, jfr. § 97.

2. Ansvarlig utførende foretak skal godkjennes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Foretaket må dokumentere tilstrekkelig faglig kompetent ledelse innenfor det enkelte byggeoppdrag. Ansvarlig utførende foretak skal normalt godkjennes av kommunen uten ytterligere vurdering når det er sentralt godkjent etter § 98 a, og godkjenningen er dekkende for det aktuelle oppdrag. Foretakets representant på byggeplassen skal oppgis. Krever arbeidet særlig innsikt, skal det tas hensyn til dette ved avgjørelsen om godkjenning skal gis. Kommunen kan pålegge ansvarlig utførende å benytte særlig kvalifiserte utøvere for de deler av byggeoppdraget som de selv ikke utfører.		2. *Reglene om ansvarsrett i § 93 b nr. 3 gjelder tilsvarende for ansvarlig utførende foretak.* Foretakets representant på byggeplassen skal oppgis.
Personlig ansvarsrett kan gis i særlige tilfelle.		
3. Hvor ansvarsretten etter nr. 1 er delt opp, skal det oppnevnes en ansvarlig samordner som skal godkjennes særskilt. Denne ansvarlige samordner skal være et bindeledd mellom de ansvarlig utførende, tiltakshaver og kommunen.		
4. Godkjenningen etter nr. 2 og 3 kan når som helst tas tilbake, hvis ansvarlige utførende eller samordner viser seg ikke å fylle de krav som må stilles til pålitelighet og dugelighet. Før dette skjer, skal vedkommende gis anledning til å uttale seg. Når kommunen finner det nødvendig, kan den straks sette godkjenningen ut av kraft inntil saken er endelig avgjort.		
§ 98a. *Sentral godkjenning av utøvere for ansvarsrett*		**§ 98a.** *Sentral godkjenning av utøvere for ansvarsrett*
Foretak som er kvalifisert til å påta seg oppgaven som ansvarlig søker/prosjekterende etter § 93 b, ansvarlig utførende etter § 98, eller uavhengig kontrollør eller med dokumentert egenkontroll etter § 97, kan få sentral godkjenning. Godkjenning foretas av godkjenningsorgan med myndighet tildelt av departementet, og registreres i et sentralt, åpent register.		Foretak som er kvalifisert til å påta seg oppgaven som ansvarlig søker/prosjekterende etter § 93 b, ansvarlig utførende etter § 98, eller uavhengig kontrollør eller med dokumentert egenkontroll etter § 97, kan få sentral godkjenning. Godkjenning foretas av godkjenningsorgan med myndighet tildelt av departementet, og registreres i et sentralt, åpent register.
Godkjenning kan trekkes tilbake ved overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov, ved gjentatte advarsler eller dersom godkjent foretak ikke lenger innehar de nødvendige kvalifikasjoner. Tilbaketrekking kan skje for bestemte tidsrom.		Godkjenning *skal* trekkes tilbake ved *alvorlige eller gjentatte* overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov, eller dersom godkjent foretak ikke lenger innehar de nødvendige kvalifikasjoner. Tilbaketrekking kan skje for bestemte tidsrom *eller inntil foretaket ved ny søknad kan dokumentere at det forhold som forårsaket tilbaketrekking er rettet og vilkårene for godkjenning for øvrig er tilstede. Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan tilbaketrekking av godkjenning likevel utelates. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel.*

Ved lokal godkjenning av ansvarsrett skal sentral godkjenning normalt legges til grunn uten ytterligere vurdering. Der det ikke foreligger sentral godkjenning, skal likevel de samme kriterier legges til grunn ved lokal godkjenning. Kommunen skal i tillegg vurdere kvalifikasjonene i forhold til tiltaket.		Ved lokal godkjenning av ansvarsrett skal sentral godkjenning normalt legges til grunn uten ytterligere vurdering, *såfremt godkjenningen er dekkende for det aktuelle oppdraget.* Der det ikke foreligger sentral godkjenning, skal likevel de samme kriterier legges til grunn ved lokal godkjenning. Kommunen skal i tillegg vurdere kvalifikasjonene i forhold til tiltaket.
Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om krav for godkjenning, ordningens omfang og organisering, og om gebyr for godkjenning som ikke kan gå ut over selvkost. Godkjenningskravene skal gjelde foretakenes evne til å tilfredsstille denne lovs krav, og kan gjelde krav til foretakenes organisasjon, system for oppfyllelse av kravene, og kompetanse hos foretakenes faglige ledelse, basert på utdanning og praksis. Det kan fastsettes forskjellige nivåer for godkjenning i forhold til vanskelighetsgrad og konsekvenser i forskjellige tiltaksklasser.		Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om krav for godkjenning, ordningens omfang og organisering, og om gebyr for godkjenning som ikke kan gå ut over selvkost. Godkjenningskravene skal gjelde foretakenes evne til å tilfredsstille denne lovs krav, og kan gjelde krav til foretakenes organisasjon, system for oppfyllelse av kravene, og kompetanse hos foretakenes faglige ledelse, basert på utdanning og praksis. Det kan fastsettes forskjellige nivåer for godkjenning i forhold til vanskelighetsgrad og konsekvenser i forskjellige tiltaksklasser.
§ 107. Skilt og reklame		**§ 107.** Skilt og reklame
Skilt, reklameinnretninger o.l. skal godkjennes av kommunen før de settes opp. Ved avgjørelse av om godkjenning skal gis, tas hensyn til bl.a. om skilt eller reklameinnretning o.l. vil virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken.		Skilt, reklameinnretninger o.l. skal godkjennes av kommunen før de settes opp *, med mindre de kan meldes etter § 86 a.* Ved avgjørelse av om godkjenning skal gis *eller om melding som nevnt skal kreves lagt fram for kommunen som søknad etter § 94, jf. § 86 a første ledd bokstav a,* tas hensyn til bl.a. om skilt eller reklameinnretning o.l. vil virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken.
Dersom det kan skje uten hinder av tillatelse som er gitt for et bestemt tidsrom, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som nevnt i første ledd, når den etter kommunens skjønn strider mot ovennevnte krav. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.		Dersom det kan skje uten hinder av tillatelse som er gitt for et bestemt tidsrom, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som nevnt i første ledd, når den etter kommunens skjønn strider mot ovennevnte krav. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.
§ 110. Med bøter straffes den som forsettlig eller uaktsomt:		**§ 110.** Med bøter straffes den som forsettlig eller uaktsomt:
1. Prosjekterer eller utfører et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov når dette kan føre eller har ført til personskade eller vesentlig materiell skade,		1. Prosjekterer eller utfører et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov når dette kan føre eller har ført til personskade eller vesentlig materiell skade,
2. utfører eller lar utføre tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter § 93, jfr. § 96, eller er i strid med vilkårene i slik tillatelse, eller tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av §§ 81, 85, 86a eller 86b.		2. utfører eller lar utføre tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter § 93, jfr. § 96, eller er i strid med vilkårene i slik tillatelse, eller tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av §§ 81, 85, 86a eller 86b.

3. bruker eller lar bruke byggverk eller del av byggverk, konstruksjon eller areal uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter § 93, eller er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av §§ 81, 85, 86a og 86b, eller uten at det er gitt dispensasjon etter denne lovs § 7 for tiltak eller bruk i strid med arealdel av kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan, eller §§ 17-1, 31 eller 33 i denne loven.		3. bruker eller lar bruke byggverk eller del av byggverk, konstruksjon eller areal uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter § 93, eller er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av §§ 81, 85, 86a og 86b, eller uten at det er gitt dispensasjon etter denne lovs § 7 for tiltak eller bruk i strid med arealdel av kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan, eller §§ 17-1, 31 eller 33 i denne loven.
4. prosjekterer, utfører eller lar utføre et tiltak uten at arbeidet blir forestått av henholdsvis ansvarlig prosjekterende som er godkjent etter § 93 b, eller ansvarlig utførende som er godkjent etter § 98,		4. prosjekterer, utfører eller lar utføre et tiltak uten at arbeidet blir forestått av henholdsvis ansvarlig prosjekterende som er godkjent etter § 93 b, eller ansvarlig utførende som er godkjent etter § 98,
5. bruker eller lar bruke byggverk m.v. som nevnt i § 99 uten at det foreligger ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller nødvendig driftstillatelse,		5. bruker eller lar bruke byggverk m.v. som nevnt i § 99 uten at det foreligger ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller nødvendig driftstillatelse,
6. utfører kontroll av et tiltak i strid med de bestemmelser som er gitt om dette i eller i medhold av denne lov.		6. utfører kontroll av et tiltak i strid med de bestemmelser som er gitt om dette i eller i medhold av denne lov.
		7. gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene eller den sentrale godkjenningsordningen.
§ 115. Tvangsfullbyrding		**§ 115.** Tvangsfullbyrding
Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet, kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot uten at det er nødvendig med kjennelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-14.		Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet, kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot uten at det er nødvendig med kjennelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-14.
Plan- og bygningsmyndighetenes pålegg kan fullbyrdes etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven § 13-14 uten at dom eller forelegg kreves, når det gjelder forhold som medfører fare for dem som oppholder seg i bygningen eller andre, dersom pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist. Kommunens pålegg er særlig tvangsgrunnlag dersom pålegget gjelder forhold som medfører fare for dem som oppholder seg i bygningen eller andre, og pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist. Det samme gjelder når midlertidig dispensasjon etter § 7 er tatt tilbake, eller når påbudt arbeid som vilkår for midlertidig brukstillatelse etter § 99 nr 2 ikke er utført, eller pålegg om å fjerne eller rette skilt m.v. etter § 107 ikke er etterkommet innen fastsatt frist.		Plan- og bygningsmyndighetenes pålegg kan fullbyrdes etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven § 13-14 uten at dom eller forelegg kreves, når det gjelder forhold som medfører fare for dem som oppholder seg i bygningen eller andre, dersom pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist. Kommunens pålegg er særlig tvangsgrunnlag dersom pålegget gjelder forhold som medfører fare for dem som oppholder seg i bygningen eller andre, og pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist. Det samme gjelder når midlertidig dispensasjon etter § 7 er tatt tilbake, eller når påbudt arbeid som vilkår for midlertidig brukstillatelse etter § 99 nr. 2 ikke er utført, eller pålegg om å fjerne eller rette skilt m.v. etter *§§ 86 a og* 107 ikke er etterkommet innen fastsatt frist.