



Kommunal- og Regionaldepartementet

Deres ref.:

Vår ref.:  
12/6013-12/26208/AEI

Dato:  
27.02.2012

## Høringsuttalelse - forslag til forskrift om byggesak (SAK 10)

### I. Pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygg

#### Om forskriften:

Forskriften er i seg selv et egnet verktøy for å hindre spekulativt forfall av bygninger med høy bevaringsverdi. Forskriften bør omfatte alle **byggverk** med høy bevaringsverdi.

Bestemmelsene fastsetter en høy terskel for å iverksette pålegg; behovet skal være åpenbart og kommunen skal gjennomføre en omfattende utredning for å kartlegge behovet. Samtidig åpner forskriften for en meningskamp både om graden av forfall og om den økonomiske gjennomførbarhet. Dette vil klart svekke kommunens mulighet for å rette pålegg etter forskriften.

Forskriften bør også gi kommunen adgang til selv å gjennomføre sikringstiltak for å hindre eller bremse forfall.

#### Om forskriftens tekst:

##### Til § 20-1

Uttrykket ”høy bevaringsverdi” bør erstattes med ”bevaringsverdi etter § 20-3.”

En kan ikke se noen grunn til at forskriften begrenses til ”bygning”. Dersom andre typer tiltak (byggverk) er regulert til bevaring bør det også i relasjon til slike tiltak gis mulighet til å gi pålegg etter forskriften.

Begrensningen som fremgår av formuleringen ”innenfor en økonomisk forsvarlig ramme” vil være vanskelig å forholde seg til. Det bør heller gis et klart formulert unntak for bygninger

der forfallet har kommet så langt at istandsetting og tilbakeføring er fysisk og økonomisk urealistisk. Dette hører kanskje hjemme under unntaksreglene i § 20-5.

#### Til § 20-2, første ledd

Kriteriet om at det skal være ”åpenbart at tilstanden...” fastsetter en høy terskel for når kommunen skal kunne iverksette arbeid etter denne forskrift.

#### Til § 20-2, annet ledd, annet punktum

Eierens forslag bør inneholde fremdriftsplan for gjennomføringen. Eieren bør også kunne foreslå strakstiltak for å hindre forfall eller fare.

Det er et spørsmål om ikke bestemmelsen her kan innarbeides i eller smeltes sammen med 4. ledd.

#### Til § 20-2 fjerde ledd, annet punktum

Det bør vurderes om ”kan” skal byttes ut med ”skal i nødvendig utstrekning” o.s.v

#### Til § 20-3

Meningsinnholdet er noe uklart når første og annet ledd leses i sammenheng. Dersom det er meningen at de to ledd inneholder kumulative vilkår, altså at bygningen må være regulert til bevaring og i tillegg ha høy verneverdi (jr. § 20-1) så fremgår ikke dette tydelig. Merknadene tyder imidlertid på at også bygninger som ikke er regulert til bevaring skal kunne kreves utbedret. Dette bør i så fall skrives tydeligere.

#### Til § 20-4

Alternativ bruk kan betinge at kommunen må behandle søknad om bruksendring. Det synes derfor å være vanskelig at kommunens eventuelle pålegg skal si noe om bruken.

#### Til § 20-5 annet ledd

Det bør vurderes om annet ledd er nødvendig sett i relasjon til første ledd. Pålegg for å forhindre ytterligere forfall hører kanskje hjemme i § 20-6 om strakstiltak. Det virker noe underlig at pålegg for å hindre ytterligere forfall er begrenset til istandsetting av fundament m.v., mens det etter første punktum kan kreves å bringe bygningen til en bedre tilstand uten at dette krav er begrenset til spesielle bygningsdeler.

#### Til § 20-5 tredje ledd

Her settes det grenser for kommunens mulighet til å gripe inn til tross for at bygningen er regulert til bevaring. I så fall vil bygningen gå tapt. Det bør heller gis et klart formulert unntak for bygninger der forfallet har kommet så langt at istandsetting og tilbakeføring overhodet ikke er mulig.

#### Til § 20-6

Kommunen bør gis hjemmel til selv å gjennomføre sikringstiltak.

(Eksempelvis tetting av åpninger; vinduer, dører, samt sette opp understøttelse der bygningsdeler ser ut til å kunne falle ned.)

### **Prinsipielt:**

Bærum kommune er positive til at det gis forskrift som foreslått, men har noen merknader til det prinsipielle. Kommunenes oppgaver etter plan- og bygningsloven er mange, og stadig

økende. Kommunens arbeid og kostnader øker tilsvarende. Kommunene er stadig stilt under press mht størrelsen på gebyrene. Gebyr er i all hovedsak kommunens grunnlag for å finansiere oppgavene. Det vil også lett skapes et press for å benytte en påleggshjemmel som foreslått, likevel om det legges opp til frivillighet fra kommunen. Vi ber derfor om en tydeliggjøring i veiledere om at det er kommunen selv som avgjør om og når det skal rettes pålegg, innenfor rammen av bestemmelsene. Vi ber også om en revurdering av gebyrprinsippet som er lagt til grunn, om at kommunens kostnader til slikt arbeid eventuelt må dekkes av andre (de søknadspliktige tiltakene).

Vi kan for øvrig ikke se at de økonomiske og administrative konsekvenser av forslagene er belyst i høringsforslaget.

Bærum kommune

Ketil Krogstad  
bygningssjef