

# Saksprotokoll

---

**Utvalg:** Formannskapet  
**Møtedato:** 24.01.2012  
**Sak:** 12/12

**Tittel:** **Saksprotokoll: Høringsuttalelse til forslag til endringer i byggesaksforskriften: I - pålegg om utbedring av bevaring... bygg, II - Krav til uavhengighet for kontrollforetak**

---

**Resultat:** Behandlet  
**Arkivsak:** 11/53858

## **VEDTAK:**

Formannskapet vedtar å sende høringsuttalelse på forslag til forskrift til plan- og bygningsloven § 31-4 om kommunenes adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger og krav til uavhengighet for kontrollforetak.

## **Behandling:**

### **Votering**

Innstillinga ble enstemmig vedtatt

Rita Ottervik  
Ordfører

Knut Ole Bleke

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*



## Saksframlegg

---

### Høringsuttalelse til forslag til endringer i byggesaksforskriften:

#### I - pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygg,

#### II - Krav til uavhengighet for kontrollforetak

Arkivsak.: 11/53858

---

Saksbehandler: Anita Brødreskift

Formannskapet vedtar å sende høringsuttalelse på forslag til forskrift til plan- og bygningsloven § 31-4 om kommunenes adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger og krav til uavhengighet for kontrollforetak.

Vi viser til departementets høringsutkast – Forslag til endringer i byggesaksforskriften med høringsfrist 2. mars 2012. Trondheim kommune har følgende merknader:

#### I - Pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygg

Trondheim kommune ser positivt på at kommunene nå gis anledning til å gi pålegg om slike utbedringer. Slik Trondheim kommune ser det må det være en overordnet målsetting at kommunene gis en bestemmelse som kan håndteres på en forsvarlig og god måte, blant annet ut i fra hensynet til likebehandling. Ut i fra dette utgangspunktet synes Trondheim kommune forskriften virker noe snever. Det hadde vært en fordel om kommunene i denne forskriften ble gitt litt videre rammer for anvendelsesområdet, samt klare retningslinjer for hvordan bestemmelsen skal forstås og benyttes. Dette for at saksbehandlingen skal gi den ønskede effekt og at en kan ivareta hensynet bak forskriften jf. § 20-1, formålsbestemmelsen. Det er viktig for kommunene at de får et godt saksbehandlingsverktøy. I motsatt fall vil mange kommuner vegre seg for å ta i bruk bestemmelsen og hensikten med en slik hjemmel til å kreve utbedring vil falle bort.

#### § 20-5 pålegg om sikring

Det fremgår av utkast til bestemmelsens 3. ledd at : *”kostnadene ved gjennomføring av pålegget skal ikke være vesentlig høyere enn det forsvarlig vedlikehold ellers ville ha kostet, og skal stå i rimelig forhold til den bevaringsverdi som kan gå tapt. Pålegg kan ikke gis når fremtidige bruksmuligheter, eiendommens bæreevne eller den ansvarliges situasjon taler mot det”.*

Her blir det angitt en del svært skjønnsmessige forutsetninger som vil gjøre det vanskelig og tungt å benytte bestemmelsen. Det legges blant annet opp til at det skal foretas en avveining mellom de økonomiske forhold hos eier og vern av bygning, og én problemstilling vil for eksempel være hva som skal veie tyngst. Formålsbestemmelsen i § 20-1 refererer til begge forhold, og det stilles

## Trondheim kommune

spørsmål ved hvordan kommunen skal tolke denne kostnadsproblematikken. Trondheim kommune finner generelt at begrepsbruken er noe uklar i utkastet. Hva ligger i "forsvarlig vedlikehold"? Hvilke kriterier skal en legge til grunn når en skal vurdere en eiendoms "økonomiske bæreevne"? Hva legger man i den "ansvarliges situasjon"?

At pålegg bare kan gis dersom beregnende kostnader ved gjennomføring står i rimelig forhold til den antikvariske verdi som kan gå tapt, samt til eiendommens fremtidige bruksmuligheter og bæreevne, finner vi naturlig. Å forutsette at kostnadene ved gjennomføring ikke kan være vesentlig høyere enn forsvarlig vedlikehold ellers ville ha kostet, og heller ikke stå i ugunstig forhold til den ansvarliges situasjon, mener vi imidlertid vil gjøre forskriften bortimot verdiløs og åpne for økonomisk spekulasjon i forfall.

Trondheim kommune ønsker derfor her presiseringer av begrepsbruken, samt hvordan bestemmelsens 3. ledd skal håndheves i praksis. En nærmere avklaring av hvordan bestemmelsen er forutsatt praktisert vil gjøre det lettere for kommunen å bruke den riktig, samtidig som at det vil skape mer forutberegnelighet for eiere av bevaringsverdige bygg.

### § 20-4 varsel om pålegg om sikring eller utbedring

I forhold til den foreslåtte ordlyd savner kommunen en avklaring og presisering i forhold til koblingen opp i mot plan- og bygningsloven § 31-2, 4 ledd. Vil kommune her kunne kreve at de tekniske krav oppfylles eller vil det kun være i forhold til tilgjengelighet for å sikre hensiktsmessig bruk? Dette er ikke tilstrekkelig belyst i utkastet fra departementet.

Trondheim kommune etterspør også hvordan prosessen og konsekvensene etter et pålegg som er utstedt, skal gjennomføres. Dette sier utkastet lite om. Når vil ansvaret gå tilbake til eier? Hvordan kan en unngå saker som en må følge opp i lang tid? Hva med etterfølgende dokumentasjon av situasjonen når pålegget er gjennomført? Slik vi ser det, kan ikke den enkelte kommune ha ansvar for å ta stilling til nivået på hva som anses tilstrekkelig utbedret. Kan det i den sammenheng stilles vilkår om fagkyndig uttalelse? Og hvilken formell rolle vil denne ha? Vi tenker da spesielt på dennes ansvar for det utførte utbedringsarbeidet. Dette vil ikke nødvendigvis være arbeid som er underlagt søknadsplikt med ansvar og kontroll.

Slik Trondheim kommune ser det bør det jobbes videre med bestemmelsen slik at den blir lettere for kommunene å forvalte. Ut over dette har vi ikke mer å bemerke i forbindelse med forslag til ny forskrift og hjemmelen til å kreve utbedring av bevaringsverdige bygninger.

## II - Krav til uavhengighet for kontrollforetak

Trondheim kommune stiller seg positivt til de foreslåtte endringene i forskriftens kap. 14, knyttet til kontroll av tiltak. Vi er av den oppfatning at økt fokus på uavhengig kontroll er viktig for å få et best mulig sluttprodukt.

Imidlertid har kommunen et forslag til endring av § 14-1. Her kunne det ha fremkommet allerede av søknadsskjema til tiltak at det er en uhildet uavhengig kontroll, foretakene bør bekrefte habilitet. Kommunen ønsker ikke å foreta omfattende undersøkelser og vurderinger i hvert enkelt tilfelle i forhold uhildhet mellom foretakene. Samtidig stilles det spørsmål omkring forståelsen av habilitetskravet opp i mot forvaltningslovens ordlyd i forhold til habilitet etter kap. 14.

Ut over dette slutter Trondheim kommune seg til departementets foreslåtte løsninger på



## Trondheim kommune

uavhengig kontroll.

Rådmannen i Trondheim, 12.01.2012

Einar Aassved Hansen  
kommunaldirektør

Steinulf Hoel  
bygningssjef

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg: Høringsutkast med forslag til bestemmelser:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/hoeringer/hoeringsdok/2011/horing---forslag-til-endringer-i-byggesa/horingsnotat.html?id=665713>

---

