

Saksframlegg

Høring - forslag til forenklinger i forskrift om byggesak

Arkivsak.: 14/47157

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Formannskapet avgir på vegne av Trondheim kommune følgende høringssvar til Kommunal- og moderniseringsdepartementet:

2.1 Trondheim kommune støtter forslag til ny SAK § 4-1 nytt andre ledd, tiltakshaver er ansvarlig ved unntak fra søknadsplikt

2.2 Trondheim kommune støtter forslaget til at følgende tiltak unntas søknadsplikt:
Frittliggende bygning inntil 15 m², jf. SAK § 4-1 første ledd bokstav a

2.3 Trondheim kommune støtter forslaget til at garasje/uthus unntas søknadsplikt, dersom ordlyden endres fra må til bør, jf. SAK § 4-1 første ledd bokstav b siste setning

2.4-2-12 Trondheim kommune støtter forslaget til at følgende tiltak unntas søknadsplikt:

- Mindre tilbygg, jf. SAK § 4-1 første ledd bokstav c
- Reparasjon av bygningstekniske installasjoner, jf. SAK § 4-1 første ledd bokstav d
- Levegg, jf. SAK § 4-1 første ledd bokstav e nr. 1 og 2
- Antenner, jf. SAK § 4-1 første ledd bokstav e nr. 5
- Mindre forstøtningsmur, jf SAK § 4-1 første ledd bokstav e nr. 6
- Mindre fylling eller planering av terreng, jf SAK § 4-1 første ledd bokstav e nr. 7
- Intern vei på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk, jf. SAK § 4-1 første ledd bokstav e nr. 10
- Reindrift, jf. SAK § 4-3 første ledd bokstav h

2.13 Trondheim kommune støtter forslaget vedrørende nabovarsel, jf. SAK § 5-2

2.14 Trondheim kommune støtter forslaget vedrørende tidsfrister, jf. SAK §§ 7-1 - 7-6

2.15 Trondheim kommune støtter forslaget vedrørende ferdigattest for eksisterende bygg, jf. SAK § 8-1 og § 14-3.

Trondheim kommune foreslår i tillegg at det inntas nytt § 8-1 c) eksempelvis slik:

Mindre tiltak der tiltakshaver selv kunne forestå søknaden og tiltaket/arbeidet er bekreftet utført fra tiltakshaver/eier i samsvar med gitte tillatelser.

3.2 Trondheim kommune støtter forslag om endring i byggesaksforskriften Første del. Generelle bestemmelser, jf. SAK § 1-2 og § 1-3

Trondheim kommune

3.3 Trondheim kommune støtter forslag om endringer i byggesaksforskriften Andre del. Søknadsplikt, innhold i og behandling av søknader, jf. SAK §§ 5-1, 5-3, 5-4, 5-5, 6-1, 6-7, 6-8 og 6-9

3.4 Trondheim kommune støtter forslaget til endringer i byggesaksforskriften Tredje del. Kvalifikasjoner og ansvar, jf. SAK §§ 9-1, 9-2, 10-1, 10-2, 11-1, 11-2, 11-3, 11-4, 11-5, 12-2, 12-6, 13-6, 13-7

3.5 Trondheim kommune støtter forslaget til tidsavgrensede krav om tilsyn, kontroll og overtredelsesgebyr, jf. SAK §§ 14-1, 14-6, 14-7, 15-3, 16-1

4.1 Trondheim kommune støtter forslag til endringer i byggesaksforskriften § 16-1 om overtredelsesgebyr for forhold i strid med plan, jf. SAK § 16-1

I avveiningen mellom de to foreslåtte alternativer støtter Trondheim kommune bestemmelsen som regulerer forholdet til trær i strid med plangrunnlaget

4.2 Trondheim kommune støtter forslaget til samordning av andre myndigheter, jf. SAK § 6-2 bokstav o

Saksfremlegget datert 1.10.2014 oversendes kommunal- og moderniseringsdepartementet.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Bakgrunn

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sendte den 3.7.2014 ut forslag til forenklinger i forskrift om byggesak på høring. Høringsfristen er satt til 27.10.2014.

Kommunal og moderniseringsdepartementet (KMD) sier i høringsbrevet følgende: *Siktemålet med endringsforslagene som legges fram er å effektivisere byggesaksprosessene. Forslagene er innrettet mot forenklinger som skal redusere uforutsigbarhet og omfang av kommunal byggesaksbehandling. Forslagene innebærer større tillit til at den enkelte selv tar ansvar for avklaring av at byggetiltaket er i samsvar med regelverket. Endringsforslagene er ett av flere tiltak som skal bidra til forenkling av plan- og bygningslovgivningen.*

Trondheim kommune er meget positiv til målene om mer effektiv saksbehandling, forenkling og kortere saksbehandlingstid. En forenkling av byggesaksbehandlingen vil være positivt både for kommunene og for brukerne av byggesakstjenesten.

Trondheim kommune ser imidlertid at det stilles forholdsvis mange vilkår for å unnta fra søknadsplikt, noe som kan bli utfordrende for våre kunder å håndtere i en startfase. Trondheim kommune har forholdsvis mange eldre gjeldende reguleringsplaner som vil sette begrensninger for unntaksbestemmelsene. Trondheim kommune ønsker at departementet etter hvert ser på om ytterligere forenklinger hadde vært hensiktsmessig. På den måten vil flere kunne benytte seg av unntaket, hvilket er i tråd med målet om mer effektiv saksbehandling.

Trondheim kommune

Det er i saksfremlegget ikke vist til de foreslåtte endringer der kommunen ikke har noen merknader. Det vises til høringsnotatet i sin helhet.

2.1 Tiltakshaver er ansvarlig ved unntak fra søknadsplikt

Forslag til § 4-1 nytt andre ledd presiserer tiltakshavers ansvar for tiltak som er unntatt søknadsplikt i forskrift med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-5. KMD mener dette vil virke klargjørende med hensyn til den grunnleggende forutsetningen for unntak fra søknadsplikten, noe som kan oppleves som forenklende.

Bestemmelsen angir at tiltakshaver selv er ansvarlig for tiltak som er unntatt søknadsplikt er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og at tiltaket ikke kommer i strid med annet regelverk. Trondheim kommune mener "annet regelverk" bør presiseres, eventuelt bør det henvises til § 4-1 tredje ledd dersom det siktes til veglova og jernbanelova.

Det er en forutsetning for unntak fra søknadsplikt at tiltaket er i samsvar med gjeldende planer for området.

Forslag til § 4-1 nytt tredje ledd angir at det er en forutsetning for unntak at de aktuelle tilleggsbygninger eller tilbygg i foreslått § 4-1 første ledd bokstav a, b og c plasseres i samsvar med de krav til avstand som følger av veglova og jernbanelova. Tiltaket kan heller ikke settes i gang for det er gitt nødvendig tillatelse eller samtykke fra andre berørte myndigheter. Trondheim kommune mener det med fordel kan henvises til § 6-2 hvor det fremgår hvem andre myndigheter er.

Når tiltaket er ferdigstilt skal tiltakshaver underrette kommunen om tiltakets plassering slik det er utført, slik at kommunen kan føre tiltaket inn i Matrikkelen og oppdatere kart. Det følger av høringsforslaget at dette vil være viktig for å sikre dokumentasjon for lovligheten av tiltaket med hensyn til eventuelle senere regel- eller planendringer. Trondheim kommune mener dette vil være særlig viktig for å sikre sporbarheten i fremtiden og for å kunne ha en oppdatert matrikkel.

2.2 frittliggende bygning inntil 15 m²

§ 4-1 første ledd bokstav a gjelder for mindre frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse og som kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense og annen bygning på eiendommen.

KMD skriver i høringsforslaget at tiltak etter bokstav a kan benyttes til varig opphold som i denne sammenheng må forstås som bruk til hobbyvirksomhet, hjemmekontor, skrivestue, lysthus og lignende. Tiltaket skal ikke kunne brukes til beboelsesrom.

Trondheim kommune støtter forslaget om at mindre bygninger som ikke skal brukes til beboelse kan unntas søknadsplikt.

2.3 Garasje/uthus

§ 4-1 første ledd skal lyde:

Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Mønehøyde skal ikke

Trondheim kommune

være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i en etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunn.

Foreslåtte bestemmelse oppstiller 11 vilkår for at bygningen skal være unntatt søknadsplikt, i tillegg til at bygningen må være i henhold til plan- og bygningslovgivningen samt vegloven og jernbaneloven. Tiltakshaver skal selv påse at alle vilkårene er oppfylt før igangsetting av arbeidet. Det kan tenkes at de ressurser og midler tiltakshaver i dag bruker på saksbehandlingsgebyr, nå vil kunne bli benyttet i søkeprosessen for å sette seg inn i bestemmelsene selv, og evt. benytte veiledning fra foretak.

Det fremgår av bestemmelsen at "Bygninger må ikke plasseres over ledninger i grunn." Trondheim kommune mener dette vil være et tyngende vilkår for tiltakshaver og vanskelig å oppfylle. I dag har man ikke et slikt krav i plan- og bygningsloven. Kommunen har imidlertid dialog med søker for å sikre en best mulig løsning og plassering, der man ser det er relevant for eksisterende kommunale ledningers plassering. Trondheim kommune kan ikke se at det er grunn til å nekte private parter å avtale plassering over ledninger hvor ledningene er i privat eie.

Et mindre, enkelt bygg, som eksempelvis en garasje representerer vil ofte ikke være noen stor kostnad og grave under dersom garasjen plasseres i ytterkant av ledningstraseen. Videre vil man ofte se at for å utnytte tomta og faktisk få plass til en garasje på den enkelte eiendom, så vil man måtte plassere en garasje helt eller delvis over eksisterende ledninger. Spesielt i de store byer hvor man har en fortettingsstrategi og hvor det gjerne er små tomter, vil det kunne fremstå som urimelig at man ikke får mulighet til å sette opp garasje på grunn av eksisterende ledninger i grunn. En omlegging av ledninger vil kunne koste mye mer enn hva det koster og eventuelt grave under/fjerne del av tiltaket og reparere en ledning som ligger under deler av tiltaket.

I enkelte tilfeller kan det være vanskelig å påse at dette vilkåret blir ivaretatt. Enten på grunn av feil eller manglende oppdatering i ledningskart, eller det kan være konflikter knyttet til om den private/det offentlige har de nødvendige rettigheter til å ha lagt de eksisterende ledninger. Trondheim kommune foreslår derfor at ordlyden i forslaget endres fra *må* til *bør*.

Se for øvrig punkt 2.11 under oppsummering.

2.4 Mindre tilbygg

I § 4-1 første ledd bokstav c foreslås det at mindre tilbygg som ikke inneholder rom for varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m², unntas fra søknadsplikt.

Eksempelvis vil dette kunne være balkong, veranda og lignende, åpent overbygg over inngangsparti, ved og sykkelbod. Det fremgår av forslaget at avstandskravet etter pbl § 29-4 får anvendelse på unntaket. Trondheim kommune antar at TEK § 6-3 vedr. utstikkende bygningsdeler også vil være gjeldende for unntaket, slik at i noen tilfeller vil avstanden kunne være kortere enn 4 meter.

2.6 Levegg

KMD foreslår to forslag hvor levegg unntas søknadsplikt:

§ 4-1 ny bokstav e nr. 1 skal lyde:

Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning, og avstand til nabogrense skal ikke være mindre enn 1,0 m.

§ 4-1 ny bokstav e nr. 2 skal lyde:

Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning og kan plasseres inntil nabogrense.

Departementet påpeker at bestemmelsen ikke setter noen begrensning for antall levegger som kan settes opp etter hverandre. I prinsippet kan det derfor settes opp flere på samme tomt.

Trondheim kommune mener det vil være vanskelig å skulle regulere antall levegger da det heller ikke er satt noen begrensinger for antall mindre tiltak som kan oppføres på en tomt. I likhet med departementet mener kommunen at naboloven vil kunne regulere dette.

2.9 Mindre fylling eller planering av terreng

§ 4-1 første ledd ny bokstav e nr 7 gjelder mindre fylling eller planering av terreng. Slik ordlyden er å forstå er senking av terreng ikke omfattet av bestemmelsen. Trondheim kommune ber departementet vurdere om det vil være hensiktsmessig at også mindre senking av terreng omfattes av bestemmelsen. Trondheim kommune ønsker også at departementet definerer hva som ligger i begrepet "fyllingsfot".

2.11 Endringer av byggesaksforskriften § 4-1 – Oppsummering og konsekvenser

Trondheim kommune er i utgangspunktet positiv til forslaget om at flere tiltak unntas søknadsplikt og at disse nå kan plasseres 1 meter fra nabogrense. Det er imidlertid noen betenkeligheter knyttet til endringsforslaget.

Det fremgår av forslaget at tiltakshaver selv er ansvarlig for at tiltaket er i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Det pekes på at i mange av disse situasjonene vil tiltakshaver ikke være en profesjonell part, slik at mange av de vilkårene som stilles vil kunne være noe vanskelig å håndtere. Prosessen med å sette opp et tiltak som er unntatt søknadsplikt og faktisk sørge for at tiltaket er i henhold til plan- og bygningslovgivningen, og annet regelverk kan for tiltakshaver synes å bli noe krevende. På den annen side er det de samme og faktisk strengere regler som gjelder i dag.

Det bemerkes at tiltakene må være i samsvar med plan. Dette innebærer at mange tiltak som i utgangspunktet vil være unntatt søknadsplikt, må omsøkes på grunn av at de er i strid med plangrunnlaget. For Trondheim kommune vil plangrunnlaget kunne by på store problemer i forhold til om tiltak skal kunne unntas søknadsplikt. Mange av reguleringsplanene i Trondheim kommune er gamle og ikke særlige detaljerte. En god del tiltak vil kunne bli søknadspliktig nettopp fordi de ikke er i henhold til reguleringsplan vedrørende eksempelvis TU-grad eller byggegrense. Kommunen mener at vilkåret om at tiltaket skal være i samsvar med plangrunnlaget medfører at forslaget får en begrenset effekt i Trondheim kommune og sikkert også i mange andre kommuner.

Trondheim kommune

Det vil på bakgrunn av dette kunne være vanskelig å tilby tiltakshaver de tiltenkte gevinstene med enklere saksbehandling, og vil også kunne føre til potensielle ulovlige tiltak om ikke tiltakshaver er bevisst på denne problemstillingen.

KMD viser til at forslaget vil medføre en ressursbesparelse både for bygningsmyndighetene og for den enkelte tiltakshaver. Trondheim kommune ønsker velkommen tiltak som vil føre til ressursbesparelse, men er imidlertid usikker på hvor stor besparelse dette vil kunne innebære, om noen.

KMD skriver i forslaget at god veiledning fra Direktoratet fra byggkvalitet og kommunene er en nødvendig forutsetning for at de nye unntaksreglene skal fungere som tiltenkt. Trondheim kommune antar at kommunene vil måtte bruke en del ressurser på veiledning.

Det kan tenkes at tiltakshaver nå vil måtte bruke ressurser på å innhente fagkyndig hjelp fra foretak i stedet for gå gjennom en søknadsprosess. Dette kan også ha positiv effekt ved at tiltakshaver selv får anledning til å velge om han vil benytte seg av fagkyndig hjelp eller ikke.

Videre slipper tiltakshaver å vente på kommunens saksbehandling og bli belastet med saksbehandlingsgebyr. Etter hvert som reglene blir bedre kjent må det også antas at kommunen vil bruke mindre tid på veiledning slik at kommunene får frigjort ressurser til saksbehandling. Dersom forenklingen slår til og virker godt vil forslaget innebære en forenkling for tiltakshaver og kommunen i form av en mer effektiv prosess, samt lavere kostnader for tiltakshaver.

Det vil ikke være krav til noe formelt nabovarsel for disse tiltakene. Departementet skriver i forslaget at man må kunne anta at tiltakshaver i stor grad likevel vil informere naboer på forhånd. KMD skriver videre at ulemper knyttet til slike tiltak antas likevel ikke å bli vesentlig større enn hva naboer normalt må akseptere i dag, der tiltakene blir søknadsbehandlet. Rene ulempevurderinger vil ikke lenger bli vurdert av kommunen i disse sakene og må i så fall bringes inn for domstolene. Kommunen mener det kan bli en uheldig konsekvens at noen saker nå må antas å bli ført for domstolene. Samfunnsøkonomisk kan dette bli fordyrende for staten og ikke minst for den enkelte innbygger som blir part i en rettsprosess. På den annen side er det tid- og kostnadskrevende å gå til sak, det kan derfor kanskje antas at ikke mange vil bringe en slik sak videre inn i rettssystemet. Man må anta at de tvister som oppstår blir løst partene i mellom evt. med advokat bistand.

Det er viktig å understreke at forutberegneligheten i forhold til hva tiltakshaver har rett til å bygge, og hvilke krav naboen må finne seg i, er lovbestemt og forutsigbart for partene. Lovgiver har uttrykkelig tatt stilling til avstandskrav og størrelse i lovbestemmelsen. Tiltakshaver og nabo har selvsagt de samme rettigheter til å bygge etter loven. Partene (tiltakshaver og nabo) bør se fordelene av dialog og samarbeid i slike saker, og med god veiledning i en oppstartfase kan dette bli gode forenklinger. Eksempelvis ved at naboene går sammen og blir enig om å bygge en dobbeltgarasje etter plan- og bygningslovgivningen, i stedet for at begge setter opp en garasje hver 1 meter i fra nabogrensen.

Det fremgår av forslaget at naboer vil kunne henvende seg til bygningsmyndigheten med en viss rett til å få vurdert anførsler med påstand om at vilkår for unntak fra søknadsplikt ikke er oppfylt. Kommunen kan dermed i ettertid når tiltaket er ferdig bli koblet inn for å se om vilkårene for unntak fra søknadsplikt er oppfylt. Trondheim kommune mener at forslaget kan innebære at en stor del av dagens saksbehandling nå blir flyttet over til tilsyn, i tillegg vil det kunne føre til flere registrerte ulovlighetssaker. Trondheim kommune mener også at det ikke vil være særlig god

Trondheim kommune

saksbehandling å komme inn når tiltaket allerede er oppført, fordi det kan representere mer arbeid for kommunen, og særlig være negativt for tiltakshaver dersom endring er påkrevet i etterkant med de utgifter det vil kunne innebære.

Trondheim kommune mener derfor at det uttrykkelig bør komme frem i lovteksten at kommunen ikke skal vurdere naboulempen.

2.13. Nabovarsel

I § 5-2 fjerde ledd er følgende foreslått: *Tidsfristen på 5 år etter plan- og bygningsloven § 21-3 femte ledd om unntak fra nabovarsling gjelder for naboer og gjenboere som ble varslet etter plan- og bygningsloven § 12-10.*

Det bemerkes at naboer fortsatt vil ha klageadgangen i behold i disse tilfellene. Videre er det slik at dersom det søkes om endringer fra vedtatte detaljplan må disse måtte nabovarsles. Trondheim kommune er positiv til de foreslåtte endringer og mener dette vil føre til en raskere saksbehandling.

2.14 Tidsfrister

§ 7-4 gjelder tidsfrister ved søknad om dispensasjon utenfor byggesak. Endringen er som følge av at det er vedtatt endring i plan- og bygningsloven § 21-7, slik at også byggesaker som krever dispensasjon fra plan skal behandles av kommunen innen 12 uker. Trondheim kommune er positiv til at behandlingstiden også blir tidfestet til maksimum 12 uker for saker som krever dispensasjon fra plan.

§ 7-5 angir tidsfrister for statlige og regionale myndigheters saksbehandling der det gis mulighet til uttalelse. Trondheim kommune er positiv til at det settes en frist for uttalelse for andre myndigheter. Dette vil sikre fremdrift og mer effektivitet i saksbehandlingen. Kommunen mener det er viktig å merke seg at uttaleretten som hovedregel bortfaller ved oversittelse av fristen, dersom fristen ikke forlenges av kommunen etter foreslåtte § 7-5 siste punktum. KMD skriver i høringsforslaget at passivitet anses etter forslaget som ensbetydende med at sektororganet ikke har innvendinger til tiltaket. Trondheim kommune mener dette burde fremgå av forskriften. Dette for å sikre effektivisering og forutberegnlighet.

§ 7-6 innebærer at bortfall av gebyr ved fristoverskridelse også vil gjelde for søknader med dispensasjon fra plan og planbestemmelser. Trondheim kommune er positiv til den foreslåtte endring.

2.15 Ferdigattest for eksisterende bygg og tiltak

KMD sier i høringsnotatet: *"Ferdigattest mangler i flere byggetiltak. Dette gjelder spesielt for eldre bygninger. Problemstillingen aktualiseres ytterligere når bygninger og spesielt boliger skal omsettes og ferdigattest mangler.*

Det er uklart hvordan kommunene skal behandle søknad om ferdigattest i eldre byggesaker. Det er store variasjoner og ulik praksis mellom kommunene i slike saker. Plan- og bygningsloven gir i dag ingen anvisning på hvordan slike eldre tiltak skal avsluttes. Departementet har de siste årene fått

Trondheim kommune

flere henvendelser om å gi nærmere regler og veiledning om hvordan kommunen skal håndtere søknader om ferdigattest i eldre byggesaker”.

Trondheim kommune ser at flere tiltak kan forestås av tiltakshaver selv, og det er derfor også behov for å ta med disse sakene inn i en slik bestemmelse.

Trondheim kommune foreslår derfor å sette inn et tillegg til bestemmelse § 8-1 nedenfor, som § 8-1 c) eksempelvis slik:

Mindre tiltak der tiltakshaver selv kunne forestå søknaden og tiltaket/arbeidet er bekreftet utført fra tiltakshaver/eier i samsvar med gitte tillatelser.

§ 8-1 nytt sjette ledd skal lyde:

For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen etter 1. januar 1998 og før 1. juli 2010, og det er gitt midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest når enten:

a) det ikke gjenstod alvorlige forhold etter gitt midlertidig brukstillatelse, og foretak med ansvarsrett for relevant fagområde vurderer og avgir erklæring om at de gjenstående forholdene er utført i samsvar med byggetillatelsen, eller

b) det kun gjenstod forhold av mindre betydning etter gitt midlertidig brukstillatelse, og eier eller tiltakshaver har gitt erklæring om at arbeidene er utført i samsvar med byggetillatelsen.

Der det søkes om ferdigattest etter bokstav b, avgjør kommunen om gjenstående arbeider er av en slik art at bestemmelsen kan benyttes. Kommunens avgjørelse kan ikke påklages.

§ 14-3 nytt andre ledd skal lyde:

Kommunen kan stille krav om uavhengig kontroll av forhold som gjenstår etter gitt midlertidig brukstillatelse, jf. § 8-1 sjette ledd bokstav a.

Trondheim kommune viser til egen praksis på utstedelse av ferdigattest på gamle saker. Vår håndtering av slike saker sammenfaller med departementets forslag. Trondheim kommune støtter dermed forslaget til ferdigattest for eksisterende bygg.

3.1 Opphør av lokal godkjenning og videreføring av sentral godkjenning

KMD sier i høringsbrevet: *”Som følge av at EFTAs overvåkningsorgan (ESA) har åpnet en sak mot Norge, er krav om at ansvarlige foretak skal godkjennes av kommunen, opphevet. I stedet for å godkjennes skal foretakene etter lovendringen erklære ansvar. Byggesaksforskriften vil derfor måtte justeres på noen punkter. Blant annet foreslås regler om hvilke opplysninger som skal gis i erklæringen.*

I reglene om hvilke kvalifikasjoner foretakene skal ha, foreslås en rekke endringer. Grunnen til dette er at kravene må være enkle å forstå for foretakene de retter seg mot. Det foreslås derfor å angi mer spesifikke krav til nivå på utdanning og lengden på foretakenes praksis. Det er imidlertid ikke meningen at det kreves mer (eller mindre) kompetanse i foretakene. Kvalifikasjonskravene bør også utformes slik at det kommer klart til uttrykk i forskriften at de retter seg mot behovet for kvalitet i konkrete byggeprosjekter. Dette innebærer at dagenes mer generelle krav til kvalitetssikringssystemer og organisering fjernes. Gjeldende regler om at manglende kompetanse kan kompenseres av høyere utdanning eller omvendt, foreslås videreført. I slike situasjoner trengs imidlertid en godkjenning av kommunen før arbeidet begynner. Det foreslås også at selvbygger må

Trondheim kommune

godkjennes av kommunen før arbeidet begynner.

Sentral godkjenning foreslås i denne omgang videreført i så stor grad som mulig. Departementet er i dialog med byggenæringen om sikring av kvalitet i foretak, og avventer et innspill fra næringen som grunnlag for videre utvikling av den sentrale godkjenningsordningen. Det er avtalt at næringen skal avgi en anbefaling til departementet 1. september. En framtidig sentral godkjenningsordning vil bli vurdert i lys av denne og høringsuttalelser som følger utredningen.

Når lokal godkjenning for ansvarsrett nå oppheves, er det viktig å iverksette kompenserende tiltak for å hindre useriøse foretak og opprettholde høy kvalitet i byggverk. Tilsyn vil være en viktig faktor i denne sammenheng. Det foreslås derfor en bestemmelse om tidsavgrenset tilsyn hvor kommunene i en toårsperiode fra 1. januar 2015 skal fokusere på tilsyn med oppfyllelse av kvalifikasjonskravene, primært for foretak uten sentral godkjenning”.

§ 1-2 bokstav c skal lyde:

c. godkjenningsområde: beskrivelse av innhold i en sentral godkjenning som bestemmes av fagområde, funksjon og tiltaksklasse

§ 1-2 bokstav d skal lyde:

d. ansvarsområde: De oppgaver foretaket ved erklæring påtar seg ansvarsrett for i det aktuelle tiltaket

§ 1-2 bokstav e skal lyde:

e. organisasjonsplan: Plan som viser foretakets organisasjonsstruktur, herunder overordnet ansvars- og myndighetsfordeling

Trondheim kommune har ingen merknader til ny ordlyd i forskrift. Endringsforslagene vedrørende opphevelse av lokal godkjenning er en konsekvens av EFTAs sak mot Norge og fremtvinger et annet system for foretakenes offentligrettslige ansvar ovenfor kommunen i byggesaken enn gjeldende rett.

KMD har i forslaget vurdert at kravet til foretakenes kvalifikasjon i større grad skal gjelde nødvendig kvalifikasjoner for å sikre kvalitet i tiltaket (selve byggverket). Forslaget er i tråd med kommunens oppfatning av hva som er nødvendige skjerpede krav ovenfor foretakene i byggebransjen. Dette har vi konkludert med etter konkrete erfaringer fra tilsyn etter plan- og bygningsloven. Kvalifikasjonene i foretaket må gjenspeile den faktiske kunnskapen på oppfyllelse av bygningslovgivningens tekniske krav. Eksisterende krav til kvalifikasjoner har i for stor grad vært konsentrert om foretakets styringssystem, uten at disse i nødvendig grad har sikret kvalitet i tiltaket.

Nye krav til erklæring av ansvarsrett ved søknad om tillatelse til tiltak mm vil gi utfordringer for byggesakstjenestens generelle ressurser totalt og tilsynet spesielt. Tidligere behandling av søknad om lokal godkjenning i saksbehandlingen er nå foreslått overført til tilsynet. Dokumenttilsyn med foretakenes kvalifikasjoner vil kreve økte ressurser til tilsynet som må dekkes over gebyrregulativet, avhengig av hvor mye tilsyn og hvor mye ressurser/hvor detaljert man skal gå til verks i tilsynet.

Trondheim kommune mener det er viktig å synliggjøre at kommunene vil kunne bli tvunget til å

Trondheim kommune

øke satsene på ordinær byggesaksbehandling for å kunne oppfylle sine forpliktelser og krav til forvaltning etter plan- og bygningsloven, avhengig av hvor mye ressurser som eventuelt spares som følge av de foreslåtte forenklingene. Forslaget om tilsyn med erklæringene vil innebære større kostnader, som vil bli veltet over på søker. De firma som har erklæring om ansvarsrett vil få større kostnader også med tanke på å bruke tid til å besvare tilsynsspørsmål fra kommunene.

På den annen side kan det være tilstrekkelig å motta erklæringen og forutsette at det enkelte firma har den kompetanse de i erklæringen skriver at de har. Det er dette som er lovens system ellers, nettopp at man i utgangspunktet har tillitt til at den enkelte søker forholder seg til plan- og bygningslovens system.

Tilsyn med foretakets kompetanse/kvalifikasjoner krever rask kompetanseutvikling i tilsynet, da KMD har skissert prioritert tilsynsområde i to år allerede fra 1.1.2015.

KMD ber om innspill på om de foreslåtte nivåene til krav om utdanning og praksis er hensiktsmessige. Trondheim kommune er av den oppfatning at interesseorganisasjoner og foretak er de mest nærliggende til å gi saklige og konkrete tilbakemeldinger til denne delen av høringsforslaget, herunder ekstra tid og ekstra kostnader som de ser, da kommunen som myndighet ikke besitter nødvendig kompetanse til å vurdere detaljene omkring nivåene på en forsvarlig og konstruktiv måte.

Når det gjelder forslaget om at sentrale myndigheter gis mulighet til å ta i bruk overtredelsesgebyr er det et svært positivt bidrag til de foretak som ønsker å være seriøs aktør på markedet.

Trondheim kommune støtter derfor forslaget til opphør av lokal godkjenning og videreføring av sentral godkjenning.

3.5 Endringer i byggesaksforskriften Fjerde del. Kontroll, tilsyn og overtredelsesgebyr

§ 15-3. Tidsavgrensede krav om tilsyn

Kommunen skal i en periode på 2 år fra 1. januar 2013, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:

- At krav til universell utforming er oppfylt i tiltaket
- At krav til energibruk er oppfylt i tiltaket.

Kommunen skal ved utløpet av perioden på 2 år etter første ledd, i en ny periode på 2 år fra 1. januar 2015, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:

- *At krav til kvalifikasjoner er oppfylt i tiltaket, jf. Tredje del. Kvalifikasjoner og ansvar*
- *At krav til produktdokumentasjon av byggevarer er oppfylt, jf. forskrift om dokumentasjon av byggevarer (DOK)*

Trondheim kommune viser til argumentasjonen som anvist i punkt 3.1 vedrørende kommunens samlede ressurser avsatt til tilsyn. Samtidig forstår Trondheim kommune at det også må stilles krav til at kommunene må bidra til tilstedeværelse i byggesaken for å se til at foretakene oppfylle sine forpliktelser gjennom egenerklært ansvarsrett. Særlig blir dette viktig når man ikke lengre ved byggesaksbehandling gis mulighet til å etterspørre dokumentasjon på foretakets kvalifikasjoner før

Trondheim kommune

igangsettingstillatelse gis. Bygningsmyndighetens tilstedeværelse er viktig for at det systemet som nå foreslås iverksatt skal ha en positiv effekt på kvaliteten til omsøkte tiltak.

Når det gjelder krav til tilsyn med dokumentasjon har Trondheim kommune implementert denne type tilsyn i strategiplan for tilsynet 2014, som nå naturlig nok videreføres.

§ 16-1 første ledd bokstav d skal lyde:

d) Den som forestår søknad, prosjekterer, utfører, lar prosjektere eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, uten at arbeidet blir utført av påkrevet ansvarlig foretak, ilegges gebyr:

1. inntil kr 10 000 der tiltak eller deler av tiltak utføres uten *ansvarlig* foretak
2. inntil kr 50 000 der tiltak eller deler av tiltak utføres uten *ansvarlig* foretak, og prosjektering mangler eller det er feil i prosjekteringen eller utførelsen.

KMD sier i merknad til bestemmelsen at det foreslås mindre språklige endringer som følge av opphevelse av lokal godkjenning for ansvarstett.

Trondheim kommune mener at det må legges inn flere vilkår i lovteksten som uttrykkelig beskriver de tilfeller som lovgiver ønsker å ramme. Slik ordlyden nå er utformet kan man risikere å ramme en som i uvitenhet sender inn en søknad uten ansvarsrett som skulle vært med ansvarsrett. Det er mer riktig at det offentlige da bruker sin veiledningsplikt og opplysningsplikt. Lovgiver bør være oppmerksom på regelutformingene på denne og alle slike sanksjonsbestemmelser slik at de ikke favner videre enn det man har tenkt.

4.1 Forslag til endringer i byggesaksforskriften § 16-1 om overtredelsesgebyr for forhold i strid med plan

Departementet foreslår å tilføye en ny bestemmelse i § 16-1 som gir kommunen hjemmel til å ilegge overtredelsesgebyr for tiltak og virksomhet som ikke faller inn under pbl. § 20-1 og som kun er i strid med rettsregler i kommuneplan eller reguleringsplan.

KMD har formulert to forslag til ordlyd for bestemmelsen:

Enten:

Den som utfører eller lar utføre tiltak og virksomhet som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd i strid med et klart forbud eller påbud i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel, ilegges gebyr:

1. *Inntil 10 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan*
2. *Inntil kr 100 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan som har ført til, eller gir fare for at det kan føre til, personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet*

Trondheim kommune

Eller:

Den som utfører eller lar utføre tiltak og virksomhet som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd i strid med klare forbud mot skade på trær i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel, ilegges gebyr:

- 1. Inntil 10 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan*
- 2. Inntil kr 100 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan som har ført til, eller gir fare for at det kan føre til, personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet*

Trondheim kommune er i utgangspunktet positiv til at kommunene gis en bestemmelse som håndhever overtredelse i forhold til plangrunnlag. Imidlertid finner kommunen at bestemmelsen som gir adgang til å ilegge overtredelsesgebyr for forhold som er i strid med plangrunnlaget er svært generelt utformet og kan bli vanskelig å håndheve for kommunen. Når bestemmelsen har en slik generell utforming kan det utvikles en ulik praksis i kommunene med tanke på bruken av bestemmelsen.

Når det gjelder forslaget som gjelder forbud mot skade på trær i plangrunnlaget mener kommunen at denne bestemmelsen er klart utformet og det vil være enklere for kommunene å håndheve denne bestemmelsen. I en avveining mellom de to ovennevnte alternativene er Trondheim kommune for bestemmelsen som regulerer forholdet til trær i strid med plangrunnlaget.

Rådmannen i Trondheim, 1.10.2014

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Steinulf Hoel
bygningssjef

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Saksvedlegg 1: Høringsbrev – forslag til forenklinger i forskrift om byggesak

Høringsnotatet finnes under denne linken:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dok/hoeringer/hoeringsdok/2014/Horing-Forslag-til-forenklinger-og-endringer-i-forskrift-om-byggesak/Horingsnotat.html?id=764984>

... Sett inn saksutredningen over denne linja