



Kommunal- og Moderniseringsdepartementet

Postboks 8112 DEP

0032 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

19/181748/LEIROS

27.08.2019

Høring - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova.

Vi viser til Deres brev av 03.05.2019.

Kommunen har følgende merknader til høringsutkastet:

1. Forslaget til endringer i plan- og bygningslovens bestemmelser utenom kapittel 31.

Til §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2:

M.h.t. den språklige siden av forslaget foreslår kommunen at «*deling*» (av boenhet) endres til «*oppdeling*». For det første har «*oppdeling*» språklig sett en mer énsartet betydning («*dele*» kan også bety «*disponere i sammen med*»), for det andre samsvarer «*oppdeling*» bedre med lovens etablerte uttrykksmåte (jfr. f.eks. lovens § 20-1, 1. ledd, bokstav g).

Til § 21-4, nytt andre ledd:

Kommunen antar at en bestemmelse som foreslått er overflødig ved siden av det generelle rådighetsforbudet i oreigningslova (o.) § 28; i prinsippet skal eventuelle tiltak fra grunneierens (ekspropriatens) side ikke fordyre inngrepet for eksproprianten, ettersom det i disse tilfellene skal skje en avregning i ekspropriasjonsvederlaget (jfr. § 28).

Det må dessuten bemerkes at forslaget vil være egnet til å så tvil om hva som er de alminnelige rettsvirkningene av den eldre bestemmelsen i o. § 28, ettersom forslaget bygger på en forutsetning om at det i utgangspunktet (d.v.s. dersom bygningsmyndighetene ikke beslutter utsettelse i medhold av den foreslåtte bestemmelsen) er adgang for eksproprianten til å disponere fritt, og på ekspropriantens regning, over eiendommen etter at han (eksproprianten) er gitt anledning til å uttale seg til ekspropriasjonsspørsmålet. Dersom formålet med den foreslåtte bestemmelsen hadde vært å spare bygningsmyndighetene for saksbehandlingsressurser, kunne det hevdes å være en saklig grunn for den aktuelle dobbeltreguleringen (bygningsmyndighetenes saksbehandlingsressurser vil da være «beskyttet», uavhengig av om det gjøres endringer o. § 28); når det gjelder hensynet til

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold
Haukelandspl. 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

ekspropriantens interesser, kan en som sagt ikke se at det er grunn å gi en bestemmelse som foreslått.

Når det gjelder de tekniske sidene ved forslaget, bemerker kommunen at det i h.h.t. oreigningslova ikke gjelder noen slik formalisert ordning med et uttrykkelig «*forhåndsvarsel*», slik en kjenner det fra den alminnelige forvaltningsretten (ekspropriaten skal gis anledning til å «*seia si meining*»); dertil kommer det at bygningsmyndighetene ikke underrettes om, eller har noen sikker tilgang på, «varsler» som ekspropriasjonsmyndigheten gir ekspropriaten i h.h.t. oreigningslovas bestemmelser.

Til § 21-6 (alternativ 1):

Kommunen bemerker at det med det aktuelle lovforslaget er tale om å gå bort fra vesentlige prinsipper som ble innført med plan- og bygningsloven ac 2008; en tenker i denne sammenheng på at dagens § 21-6 gir grunnlag for en skjønnsmessig helhetsvurdering fra bygningsmyndighetenes side, i motsetning til at det avgjørende skal være fremleggelse av en (subjektivt basert) erklæring fra «*eier*». En annen vesentlig forskjell mellom dagens § 21-6, og «*alternativ 1*», er at dagens bestemmelse (i motsetning til forslaget) gir grunnlag for å avvise søknaden i tilfeller der tiltaket som det søkes om tillatelse til kommer i konflikt med en privat tredjemanns *begrensede* rettigheter i eiendommen («byggetomten»); det vil si rettigheter som ikke går ut på eierskap til eiendommen. Dersom en legger til grunn at det til nå har vært viktig for lovgiver å begrense tiltakshaverens krenkelse av tredjemanns rettigheter, er det vanskelig å se hvorfor lovgiver ikke skulle anse dette som viktig også for fremtiden; en bemerker at bestemmelsen ble gitt som en kodifisering av ombudsmannens uttalte standpunkter.

Slik kommunen ser det, innebærer prinsippet i § 21-6 en vesentlig fordel ved at en på en samfunnsøkonomisk lite belastende måte får «bremset opp» situasjoner der tiltakshaveren, eventuelt i sjikanehensikt, er i ferd med å krenke tredjemanns rettigheter; alternativet i disse tilfellene er at tredjemann må gå rettens vei for å ivareta rettighetene sine (eller at konflikten blir liggende uløst). Når det er sagt, kan en ordning der en begrenser bygningsmyndighetenes plikt til å ta privatrettslige forhold i betraktning likevel ha gode grunner for seg (tradisjonelt har bygningsretten bygd på et slikt nokså gjennomført skille mellom privatrett og offentligrett); en antar at prinsippet i § 21-6 kun i begrenset grad er ressursbesparende for bygningsmyndighetene, ettersom saksbehandling knyttet til et avvisningsvedtak kan være vel så innsatskrevdende som et ordinært realitetsvedtak.

Når det gjelder de tekniske sidene ved forslaget, foreslår kommunen at det etter «... ved *behandling av søknad om tillatelse*» i første ledd, første setning føyes inn «... til tiltak etter *denne lov ...*». Senere i samme setning foreslår en at «... *gitt i eller med hjemmel i ...*» byttes ut med «... *fastsatt i eller i medhold av ...*» (dette er språklig bedre, samtidig som det samsvarer mer med lovens alminnelige uttrykksmåte, jfr. f.eks. § 32-1).

Forslaget går ut på at det skal fremlegges samtykke fra «*eier*»; kommunen bemerker at det kan være vanskelig å vite i et hvert tilfelle hvem som er reell eier av en gitt grunneiendom. Det mest praktiske for bygningsmyndighetene i disse tilfelle må være å kunne holde seg til den som har grunnbokshjemmel; alternativt risikerer en at bygningsmyndighetene må bruke mye tid på avklaring av eierskap, slik en nettopp prøver å motvirke ved det foreliggende lovforslaget.

Et prinsipp i dagens bygningsrett er at bygningsmyndighetene i hovedsak forholder seg til de ansvarlige aktører i den enkelte sak (jfr. lovens kap. 23); det bør således gis anvisning på at «*søkeren*», og ikke «*tiltakshaveren*», skal legge frem det aktuelle samtykket.

Kommunen mener uansett at det litt gammelmodige (og lite kjønnsnøytrale) uttrykket «*annen manns grunn(eiendom)*» byttes ut med «... (*tiltak på*) *fremmed grunn(eiendom)*...».

Kommunen foreslår at første ledd, andre setning gis følgende ordlyd:

«Dersom tiltakshaveren mangler grunnbokshjemmel til eiendommen tiltaket knytter seg til, skal søkeren legge frem skriftlig samtykke til tiltaket fra hjemmelshaveren.»

Etter kommunens syn kan det være noe uklart hva som menes med «*tas under behandling*» i første ledd, siste setning; en antar at bygningsmyndighetene ikke skal være avskåret fra å foreta rent innledende saksbehandlingsskritt i de nevnte tilfellene.

I utkastets andre ledd, første setning heter det at «*(b)bygningsmyndighetenes tillatelse (ikke) innebærer (noen) avgjørelse av privatrettslige forhold*».

Kommunen bemerker at en bestemmelse som nevnt har en saklig mening når § 21-6 har et slikt innhold som den har pr. dags dato; med forslaget opplegg derimot, skal bygningsmyndighetene kun se til under saksbehandlingen at det på saken foreligger skriftlig samtykke fra eier. En slik kontroll av dokumenter som det her er tale om, innebærer uansett ingen «*avgjørelse av privatrettslige forhold*». For det tilfelle at det saklig sett var rom for den aktuelle bestemmelsen, anbefaler kommunen uansett at «... *innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold*» byttes ut med «... *innebærer ingen avgjørelse av rettsforholdet mellom partene*». I de tilfellene der bygningsmyndighetene (etter dagens ordning) konkluderer med at det anses klart/åpenbart at tiltakshaveren mangler nødvendige rettigheter overfor privat tredjemann, blir det misvisende å si at det ikke er tale om avgjørelse av privatrettslige forhold; poenget er at avgjørelsen er begrenset til å utgjøre en premis i forvaltningssaken (d.v.s. en prejudisiell avgjørelse).

I utkastets andre ledd, andre setning heter det at «*(b)bygningsmyndighetenes avgjørelse om ikke å ta stilling til privatrettslige forhold, er unntatt fra forvaltningslovens (...)*».

Kommunen bemerker at det i byggesaksprosessen i og for seg ikke treffes noen særskilt beslutning om «... *ikke å ta stilling til privatrettslige forhold*»; på grunnlag av tidligere uskrevne, nå skrevne, bygningsrettslige prinsipper (jfr. § 21-6), behandler bygningsmyndighetene uten videre (formløst) bare de sidene ved saken som gjelder forholdet til plan- og bygningslovgivningen (dersom en ikke finner at søknaden må avvises på grunnlag av § 21-6).

I utkastets andre ledd, tredje setning heter det at «*(a)vvvisning av klage kan ikke påklages*».

Kommunen bemerker at § 21-6 ikke omhandler klagesaksbehandling; en kan vanskelig se at en bestemmelse med innhold som nevnt, hører hjemme i den aktuelle paragrafen.

Til § 25-4:

I overskriften bør det føyes inn et komma etter «*byggverk*», dersom ikke meningen er at det skal føres tilsyn med «*eksisterende arealer*»; i så fall må «*eksisterende arealer*» presiseres i teksten i paragrafens første ledd. Ut fra det en antar at skal være meningsinnholdet, foreslår kommunen at bestemmelsen i innledningen gis ordlyden «*(i) tillegg til tilsynsplikten etter §§ 1-4 og 25-1, kan plan og bygningsmyndighetene føre tilsyn med eksisterende byggverk, og med arealer, når det: (...)*».

Under pkt. a) foreslår kommunen at «*ulovlig bruk eller ulovlige forhold*» byttes ut med «*forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov*»; en bemerker at sistnevnte uttrykksmåte er mer presis, og dessuten samsvarer bedre med lovens etablerte uttrykksmåter (jfr. f.eks. § 32-1).

Uttrykkene «*private hjem*» og «*hjemmet*» i § 25-4, 2. ledd bør etter kommunens syn byttes ut med det mer eksakte uttrykket «*privat grunn*», eventuelt med «*bygninger på privat grunn*» eller «*boligrom på privat grunn*».

Til § 29-2:

Kommunen anbefaler at «*byggverkets*» avslutningsvis i utkastet bytte ut med «*tiltakets*»; for det første gir dette bedre sammenheng med ordlyden innledningsvis i bestemmelsen, «*tiltaket*» er dessuten egnet til å favne videre enn «*byggverket*».

Til § 29-12:

Kommunen legger til grunn at ekspropriatens tiltak på grunn som er ekspropriert, i prinsippet vil stride mot ekspropriantens ervervede rettigheter; en har således vanskelig for å se tenkelige situasjoner der det vil kunne skje en slik fordyring som omhandlet i utkastet. Uansett vil den generelle ekspropriasjonsbestemmelsen i o. § 28, om avregning i ekspropriasjonsvederlaget der ekspropriaten foretar tiltak på ekspropriasjonsobjektet (jfr. ovenfor), måtte antas å gi eksproprianten tilstrekkelig beskyttelse.

Det må i denne sammenheng for øvrig bemerkes at bygningsmyndighetens intervensjon i forholdet mellom ekspropriant og ekspropriert på grunnlag av den aktuelle bestemmelsen i § 29-12 i prinsippet innebærer en *økt* innblanding i privatrettslige forhold fra bygningsmyndighetens side; således vil den aktuelle bestemmelsen i § 29-12 trekke i motsatt retning av forslaget til endringer i § 21-6, der en går inn for å *redusere* bygningsmyndighetens innblanding i forholdet mellom de private partene.

Kommunen mener at den uttrykkelige opplysningen om at o. § 28 «*gjelder*», under alle omstendigheter er overflødig.

2. Forslaget til nye bestemmelser i plan- og bygningslovens kapittel 31.

Til § 31-1:

Kommunen påpeker at plikten til å sørge for at byggverk og installasjon ikke er «*skjemmende*», er utelatt i forslaget (jfr. dagens § 31-3); av hensyn til sammenheng med øvrige plan- og bygningsrettslige bestemmelser om krav til visuelt uttrykk, kan det være grunn til å opprettholde alternativet «*skjemmende*». Kommunen antar for øvrig at det redigeringsmessig ikke er behov for en oppdeling av bestemmelsen i to bokstavpunkter (sml. dagens § 31-3, og plan- og bygningsloven 1985 § 68).

Til § 31-2:

Paragrafenens overskrift mangler språklig mening («*oppfyllelse av krav ved et tiltak*»); kommunen foreslår at overskriften gis følgende ordlyd:

«*Anvendelse av lovens bestemmelser ved tiltak på eksisterende byggverk.*»

Bestemmelsen i første ledd, første setning er overflødig; det er (uavhengig av forslaget) ikke tvilsomt at lovens alminnelige, materielle bestemmelser kommer til anvendelse på tiltak på eksisterende byggverk.

Utkastets første ledd, andre setning lyder:

«Ved hovedombygging gjelder kravene for byggverket i sin helhet.»

M.h.t. uttrykket «*hovedombygging*», kan det etter kommunens syn være grunn til å vurdere en preisering av meningsinnholdet, eventuelt ved at det gis en legaldefinisjon (i eller utenfor § 31-2); en bemerker i denne sammenheng at avgrensningen av uttrykket «*hovedombygging*» tradisjonelt har vært et problemtema i bygningsretten (jfr. § 87 i plan- og bygningsloven av 1985).

Kommunen bemerker ellers at bestemmelsen har et noe uklart meningsinnhold; dersom siktemålet med bestemmelsen er å fastsette at de delene av det opprinnelige bygget som *ikke* rives og gjenoppbygges skal vurderes opp mot lovens alminnelige materielle bestemmelser, bør dette formuleres mer direkte.

Utkastets første ledd, siste setning lyder:

«Ved øvrige tiltak gjelder lovens krav for de deler av byggverket som tiltaket omfatter, og er avgrenset til krav som har klar effekt for byggverkets funksjon.»

Kommunen bemerker at det etter kommaet i setningen mangler et setningsledd; problemet kan løses ved at «*og er*» strykes («... *gjelder lovens krav (...), avgrenset til ...*»).

En bemerker videre at en bestemmelse som avskjærer anvendelsen av lovens alminnelige, materielle bestemmelser (bortsett fra bestemmelser som har «*klar effekt*» for byggverkets funksjon) på alle tiltak på eksisterende bygning som ikke er «*hovedombygging*», innebærer, så vidt kommunen kan se, en vesentlig innsnevring av anvendelsesområdet for de plan- og bygningsrettslige materielle bestemmelsene. I tillegg til at uttrykket «*klar effekt*» må sies å «*innby til prosess*», og at det dessuten kan være uklart hva som menes med at en bestemmelse har «*klar effekt for byggverkets funksjon*», kan det være vanskelig å se gode grunner til at ikke lovens (relevante) materielle bestemmelser skal komme fullt ut til anvendelse på tiltak på eksisterende bygning som ikke er hovedombygging. F.eks. vil bestemmelser som skal ivareta sikkerheten ved bygg (brann, materialsvikt, innemiljø o.s.v.) som regel være av større praktisk betydning enn bestemmelser som skal sørge for at bygget har en funksjon etter hensikten.

Andre ledd, første setning i utkastet lyder:

«Kommunen kan sette som vilkår for tillatelse at også andre deler av byggverket enn det tiltaket omfatter, oppfyller krav som nevnt i første ledd.»

Det bør det etter kommunens syn presiseres hva slags tiltak det er tale om å gi tillatelse til («... *tillatelse til tiltak på eksisterende byggverk*»). For det tilfelle at det er tale om tillatelse til tiltak på eksisterende bygning, som ikke er hovedombygging, påpeker en at det i foregående ledd (jfr. ovenfor) er fastsatt at det kun er bestemmelser med «*klar effekt på byggets funksjon*» som skal komme til anvendelse; dersom bestemmelsen i andre ledd, første setning er ment

som et unntak fra nevnte bestemmelse i første ledd (siste setning), bør dette redigeringsmessig ordnes på annen måte, f.eks. ved at en i første ledd, siste setning, etter «(v)ed øvrige tiltak gjelder...», føyer inn «... dersom kommunen ikke setter vilkår om annet ...». Andre ledd, andre setning kan i så fall bli ny siste setning i første ledd («Vilkår etter forrige setning kan bare fastsettes dersom kommunen vurderer at byggverket er ...»). Andre ledd, første setning kan i dette tilfellet strykes.

Så vidt kommunen kan se, inneholder utkastets § 31-4 bestemmelser som innholdsmessig er en direkte fortsettelse av (unntak fra) bestemmelsene i § 31-2; en foreslår at bestemmelsene i § 31-4 enten føyes til i § 31-2, eller at de gis som egen etterfølgende paragraf til § 31-2.

Til § 31-3:

Kommunen foreslår at innledningen omformuleres til følgende:

«På byggverk (...) kan det gis tillatelse til følgende tiltak, forutsatt at planen følges: ...»

Når det gjelder utkastets andre ledd, bemerker kommunen at uttrykksmåten «tillatt uten krav om dispensasjon» er en indirekte (og kompliserende) måte å uttrykke det på at tiltaket det er snakk om er i samsvar med alle materielle plan- og bygningsrettslige bestemmelser; en foreslår at innledningen i andre ledd formuleres på følgende måte:

*«På byggverk (tiltak) som er eller brukes i strid med senere vedtatt plan, gjelder planens bestemmelser ikke for følgende (tiltak):
a) ...»*

Det kan være grunn til å vurdere en ombytting av rekkefølgen på paragrafens første og andre avsnitt; en viser til at andre ledd inneholder de generelle, og første ledd de mer spesielle, bestemmelsene.

Prinsipielt må det kunne bemerkes at en bestemmelse med slikt innhold som er foreslått i den aktuelle paragrafen, står i motsetningsforhold til det alminnelige prinsippet om at vedtatte reguleringsplaner forutsettes realisert (jfr. § 23 nr. 1, 2. ledd i plan- og bygningsloven av 1985); slik sett kan det være bedre å falle tilbake på lovens alminnelige dispensasjonsordning (jfr. kap. 19), fremfor å åpne for en forenklet mulighet for å fravike arealplaner. En bemerker ellers at tiltak som gjelder tilbygg, påbygg og vesentlig utvidelse i disse tilfellene nødvendigvis må skje i strid med vilkåret om at «planen følges» (tiltakene er etter sin art i strid med planen). En påpeker ellers det alminnelige problemet i byggesakssammenheng, med at det i praksis lett skjer en uthuling av lovens hovedprinsipper når det i lovgivningen åpnes for skjønnsbaserte unntak; i det aktuelle tilfellet er det ikke en gang angitt kriterier for når det kan gjøres unntak fra lovens hovedregel («kommunen kan ...»).

Til § 31-4:

Vedrørende uttrykksmåten «... gi (...) unntak fra fra krav», bemerker en innledningsvis at utkastet ikke gir anvisning på et system med særskilt beslutning/vedtak fra bygningsmyndighetenes side om unntak fra krav (i motsetning til hva som er lovens ordning ved dispensasjon i h.h.t.lovens kap. 19); paragrafens overskrift blir etter dette misvisende. En foreslår følgende omformulering:

«Kommunens adgang til å se bort fra bygningstekniske bestemmelser og planbestemmelser om høyde, avstand og grad av utnytting, ved tiltak på eksisterende byggverk.»

Til tross for kapitteloverskriften, understreker en at det er nødvendig å innta henvisningen til «tiltak på eksisterende byggverk» i overskriften til § 31-4 (sml. overskriften til h.h.v. § 31-2 og § 31-3); isolert sett tilsier overskriften i utkastet at det er tale om en generell bestemmelser for kommunen til å gjøre unntak fra lovens materielle bestemmelser.

Utkastets første ledd lyder:

«Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi tillatelse til å unnta helt eller delvis fra bygningstekniske krav, og fra planbestemmelser om høyde, avstand og grad av utnytting.»

Kommunen bemerker at det i den aktuelle situasjonen er kommunen selv, og ikke parten (søkeren), som «unntar helt eller delvis»; kommunen trenger ikke å gi seg selv «tillatelse til å unnta». En foreslår følgende alternative ordlyd:

«Ved søknad om tillatelse til tiltak som nevnt i § 20-1 kan kommunen gi tillatelse uavhengig av bygningstekniske krav, og uavhengig av planbestemmelser om høyde.....»

En foreslår at første og andre ledd i utkastet slås sammen.

Kommunen bemerker at utkastets andre ledd, bokstav b må anses overflødig ved siden av bestemmelsen i leddets innledning, om at kommunen skal vurdere forsvarligheten m.h.t. sikkerhet, helse og miljø. M.h.t. uttryksmåten «kravene det søkes unntak fra», bemerker en at det etter utkastet ikke er skissert noen ordning med (særskilt) søknad om at det under byggesaksbehandlingen ses bort fra nevnte bygningstekniske bestemmelser/planbestemmelser; formuleringen av annet ledd, bokstav b er således misvisende (kan byttes ut med «kravene det er tale om å gjøre unntak fra»).

Leddets bokstav c) må anses overflødig ved siden av anvisningen i bokstav d, om at det skal foretas en vurdering m.h.t. hvilke mulige fordeler som oppnås ved å gjøre de aktuelle unntakene fra plan- og bygningslovgivningen.

Til § 31-5:

I utkastet til overskrift foreslår kommunen at «(k)ommunens rett ...» omformuleres til «(k)ommunens adgang» (sml. overskriften til § 31-4).

Slik overskriften er formulert, gir den inntrykk av å angi uttømmende i hvilke tilfeller kommunen kan nekte riving (avslå søknad om riving); kommunen foreslår at overskriften gis følgende ordlyd:

«Kommunens adgang til å nekte riving når det ikke er gitt igangsettingstillatelse for nytt tiltak.»

Til § 31-6:

Kommunen antar at bestemmelsen er ment å regulere en situasjonen der en privat part slutter å bruke en privat stikkledning for kortere eller lengre tid, slik at ikke-bruken etter hvert kan medføre fare, hensett til helse, miljø og sikkerhet. Utkastet lyder:

«Eieren skal koble vann- og avløpsledningen fra felles ledningsanlegg hvis

- a) ledningen tas ut av bruk for et lengre tidsrom, og*
- b) hensynet til forsvarlig helse, miljø og sikkerhet krever det.*

Kommunen kan pålegge frakobling i tilfeller som nevnt i første ledd.»

Utkastet gir anvisning på at «eieren» skal frakoble vann- og avløpsledning i nærmere angitte situasjoner; slik bestemmelsen er formulert, antar en at den kan være vanskelig å praktisere. For det første finnes det ingen referanse til hvem som kan være «eieren» i det aktuelle tilfellet, for det andre bør det gis en nærmere beskrivelse av hva som menes med «vann- og avløpsledningen(e)» (det må nødvendigvis dreie seg om to ledninger), og for det tredje bør det presiseres hva som menes med «felles ledningsanlegg».

Det angis i lovteksten to kumulative situasjoner der frakobling skal skje; det er således tale om en situasjon der

- a) ledningen tas ut av bruk for et lengre tidsrom, og
- b) hensynet til forsvarlig helse, miljø og sikkerhet krever fradeling.

For så vidt gjelder det første vilkåret, er det bare den private parten som vet om vilkåret er oppfylt (det er spørsmål om hva slags hensikter parten har); når det gjelder det andre vilkåret, angis det et typisk forvaltningstema, som den private parten i liten grad har forutsetninger for å forholde seg til.

Kommunen antar etter dette at bestemmelsen bør gi anvisning på en ordning der den private parten i en gitt situasjon får en plikt til å varsle bygningsmyndighetene, slik at disse kan foreta en vurdering av forholdet til helse, miljø og sikkerhet; dersom myndighetene kommer til at det bør skje en frakobling, kan det så gis pålegg om dette (jfr. andre ledd i utkastet).

Etter kommunens syn bør det uansett klargjøres hvilken type part bestemmelsen retter seg mot, og hva slags type ledning det er tale om at må frakobles; det bør således gjøres en presisering i retning av «eier eller fester av eiendom som er tilknyttet felles ledningsanlegg ved stikkledning». «Felles ledningsanlegg» bør presiseres til f.eks. «privat ledningsanlegg som betjener flere eiendommer».

Bokstavpunktene a) og b) kan nok samles i én sammenhengende setning. En foreslår at «forsvarlig» strykes i «forsvarlig helse»; videre foreslår en «opphører» i stedet for «tas ut av bruk», og «tilsier det» i stedet for «krever det».

Kommunen foreslår etter dette at bestemmelsen gis følgende ordlyd:

«Eier eller fester av eiendom som ved stikkledning er tilknyttet privat ledningsanlegg som betjener flere eiendommer, skal varsle kommunen dersom bruken av ledningen opphører for et lengre tidsrom. Kommunen kan i disse tilfellene gi pålegg om frakobling dersom hensynet til helse, miljø og sikkerhet tilsier det.»

Til § 31-7:

Kommunen antar at bestemmelsen kan inntas som annet ledd i (forslaget til) § 31-1.

Til § 31-8:

Kommunen antar at bestemmelsen, etter mønster av någjeldende §§ 32-3/32-4, bør gis som § 31-2 (med forskyvninger i forslaget §§ 31-2 flg.).

Til § 31-9:

I utkastet til overskrift foreslås «*Plan- og bygningsmyndighetens rett...*» endret til «*Plan- og bygningsmyndighetenes adgang ...*»; en viser til merknadene til utkastets § 31-5 (ovenfor).

I første ledd foreslås «*... kan plan- og bygningsmyndighetene selv sørge for at pålegget gjennomføres*» endret til «*... selv sørge for at sikringen gjennomføres*»; en bemerker at dersom myndighetene gjennomfører handlingen, er det ikke (lenger) på grunnlag av et pålegg.

Kommunen bemerker at forholdet vedrørende øyeblikkelig sikring i tilfeller der det ikke kan «*påvises*» en eier eller ansvarlig part, må sies å helle mot å være en politioppgave; at det har oppstått et akutt ordensproblem, som ikke uten videre kan løses ved at ordinært rettingspålegg etter plan- og bygningslovens kap. 32, trenger ikke nødvendigvis å være plan- og bygningsmyndighetenes ansvar, selv om problemet i og for seg knytter seg til bygning/byggverk/installasjon.

Forslaget til § 31-9 foreslås inntatt som § 31-2, annet ledd.

Til § 31-10:

I første ledd foreslås første og andre setning slått sammen til følgende:

«Dersom byggverk eller installasjon er i en slik tilstand at det er fare for skade på eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og tiltaket ikke kan istandsettes uten hovedombygging, kan plan- og bygningsmyndighetene gi eieren eller den ansvarlige pålegg om å rive tiltaket.»

En bemerker at behovet for å gi begrepet «*hovedombygging*» et sikkert meningsinnhold blir vel så viktig i en sanksjonsbestemmelse som det er tale om her, som i andre sammenhenger der loven anvender begrepet (jfr. merknadene til § 31-2 (ovenfor)).

Etter kommunens oppfatning kan det synes noe uklart hva som er siktemålet med bestemmelsen i utkastets første ledd, siste setning; en bemerker at dersom siktemålet er å begrense tiltakshaverens byrde ved det aktuelle tyngende vedtaket (pålegget), skal det ikke være nødvendig med noen særskilt lovhjemmel for dette (jfr. alminnelige rettslige prinsipper om krav til hjemmel i eller i medhold av lov for *tyngende* vedtak – ikke for *lettelser* i et tyngende vedtak).

Forslaget foreslås inntatt som § 31-3 (med forskyvninger i forslaget §§ 31-3 flg.).

Til § 31-11

Som nevnt ovenfor under § 31-9, kan det etter kommunens syn stilles spørsmål om hvorvidt det heller må anses som en politioppgave å gripe inn i tilfeller av ordensproblemer knyttet til bygning/installasjon, der det ikke foreligger kjent eier eller ansvarlig part. En viser til

merknadene ovenfor. En foreslår uansett at siste del av paragrafens første ledd gis følgende ordlyd:

«... og det ikke kan påvises en eier eller ansvarlig, kan plan- og bygningsmyndighetene sørge for ...»

Forslaget til § 31-11 foreslås inntatt som § 31-4 (med forskyvninger i forslaget §§ 31-4 flg.).

Til § 31-12:

I første ledd bestemmes det at kommunen kan gis kompetanse til å pålegge eier å utbedre eksisterende byggverk og installasjoner. Kommunen påpeker at hjemmel for den aktuelle typen pålegg er foreslått som ny § 31-7; en antar således at denne delen av forslaget til § 31-12 er overflødig. Med dette utgangspunktet bør hjemmelen i § 31-12 til å pålegge eieren å «... dokumentere tilstanden til eksisterende byggverk og installasjoner» kunne innplasseres i § 31-7.

I siste del av første ledd må et «å» tilføyes før «utbedre» («... pålegge (...) å dokumentere tilstanden (...), og å utbedre ...»).

Kommunen antar at prinsippet med tildeling av vedtakskompetanse til «plan- og bygningsmyndighetene» bør anvendes også i forslaget til § 31-12; på denne måten sikrer en at statlig myndighet ikke blir avskåret fra å kunne treffe vedtak i den aktuelle sammenhengen (sml. f.eks. forslaget til § 31-10, og någjeldende § 32-3).

For så vidt gjelder utkastets andre ledd, bemerker kommunen at uttrykket «tungtveiende hensyn» strengt tatt ikke har noen språklig mening; i dette tilfellet er det bestemte (helsemessige, miljømessige o.s.v.) grunner (til å ta bestemte hensyn) som kan være «tungtveiende». En anbefaler at det av språklige grunner gjøres en omformulering på dette punktet («... som tilsies av tungtveiende grunner knyttet til helse, miljø ...»).

Kommunen bemerker at presiseringene i forslaget til § 31-12, andre ledd innebærer både snevrere og videre bestemmelser enn det en finner i utkastet til § 31-7, jfr. § 31-1. Vilkåret om at pålegget må være nødvendig av «... tungtveiende hensyn til (...) helse, miljø, sikkerhet ...» er snevrere enn § 31-7, ettersom § 31-7 gir grunnlag for pålegg allerede dersom det foreligger «... fare for skade på, eller vesentlig ulempe for, person, eiendom eller miljø». Kompetansen etter § 31-12 (forslaget) til å gi pålegg dersom «tungtveiende hensyn til universal utforming (...) eller bevaringsverdi tilsier det» må på den annen side anses å innebære en utvidelse av kompetanseområdet, sett i forhold til § 31-7, jfr. § 31-1. I den grad en ønsker en videre hjemmel enn den som allerede finnes i forslaget til § 31-7, bør § 31-12 kunne innpasses i § 31-7. For øvrig må det gjøres et valg m.h.t. om myndighetenes adgang til å gi pålegg om tiltak i de aktuelle tilfellene skal være begrenset til tilfeller der «tungtveiende hensyn» taler for det, eller om kompetanse skal gjelde allerede der det foreligger fare for skade/vesentlig ulempe.

Til § 31-13:

Kommunen foreslår at en avslutningsvis i bestemmelsen føyer til «gitt» før «frist» («... oppfylle kravene (...) innen en gitt frist»).

3. Forslaget til endringer i eierseksjonsloven og burettslagslova.

Kommunen har ingen merknader til forslagene til endringer i eierseksjonsloven og burettslagslova.

Med hilsen

Sigurd Fahlstrøm
leder Plnjuridisk enhet

Leif-Magnus Rosenblad

Dokumentet er godkjent elektronisk.