



KOMMUNAL- OG
MODERNISERINGSDEPARTEMENTET
Postboks 8112 DEP
0032 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon

Bente Thornes Kosberg, 71 25 84 78

Høringssvar - forslag til endringer i plan- og bygningsloven

Det vises til oversendelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet av 03.05.19 med forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova.

Våre merknader knytter seg til den delen av forslaget som gjelder endringer i plan- og bygningsloven.

Kapittel 31 – krav til eksisterende byggverk

Vi ser det som positivt at det blir foretatt strukturelle og språklige endringer i kapittel 31, både for å gjøre dette regelverket mer oversiktlig og for å tydeliggjøre hvilke krav som gjelder for tiltak på eksisterende byggverk.

Pbl. § 31-3 Tiltak på eksisterende byggverk som er eller brukes i strid med senere vedtatt plan

I forslagens første ledd fastslås det at vedtatt plan vil gjelde for tiltak på eksisterende byggverk, og det nevnes hvilke tiltak dette gjelder. I andre ledd fremgår det hvilke tiltak som kan tillates uten krav om dispensasjon fra plan. Innholdet i første ledd følger allerede av andre bestemmelser i loven, og det er etter vårt syn ikke behov for å gjenta dette. Det er imidlertid klargjørende at det i bestemmelsen uttrykkelig nevnes hvilke tiltak som kan gjennomføres uavhengig av senere vedtatt plan.

Pbl. § 31-4 – kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav

Det er i forslag til ny § 31-4 åpnet for at kommunen i tillegg til å gi unntak fra bygningstekniske krav, også kan gi unntak fra planbestemmelser om høyde, avstand og grad av utnyttning. Dette innebærer at slikt unntak kan gis uten dispensasjon. Slik vi leser denne bestemmelsen vil dette gi en vid adgang til å gi unntak fra denne typen planbestemmelser, der det eneste fastsatte vilkåret er at kommunen vurderer unntak som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Den typen planbestemmelser det er her er tale om å gjøre unntak fra, er bestemmelser som ofte vil kunne berøre nabohensyn. Vi legger til grunn at unntak fra disse bestemmelsene vil kunne medføre til dels betydelige ulemper for naboeiendom, uten at dette nødvendigvis innebærer at unntak ikke kan anses «forsvarlig».



Vi stiller derfor spørsmål ved hvordan nabohensyn skal vektlegges i denne sammenheng. Dette særlig sett i sammenheng med at unntaksbestemmelsen ikke er avgrenset til mindre overskridelser.

I klagesaker som gjelder dispensasjon fra nevnte bestemmelser, har vi ved vår prøving av saken lagt til grunn departementets uttalelse i Planjuss 1/2012 om dispensasjon fra planbestemmelser av «teknisk karakter», hvor det fremgår at *«kommunens egne vurderinger og hensyn bør veie tungt i saker vedrørende dispensasjon fra planbestemmelser av mer teknisk karakter, for eksempel avstandskrav, regler om utnyttingsgrad mv., der nasjonale og/eller regionale hensyn ikke blir særlig berørt»*. Kommunen vil derfor ha et større handlingsrom ved behandlingen av slike dispensasjonssøknader.

Vi mener at unntak fra planbestemmelser bør skje gjennom dispensasjon etter § 19-2 slik som i dag. Dersom det skal åpnes for en enklere unntaksordning, mener vi at det i så fall bør avgrenses i forhold til det som nå er foreslått.

Pbl. § 21-6 – privatrettslige forhold

Forslaget innebærer at bygningsmyndighetene ikke lenger skal avvise søknad om tillatelse der det fremstår som åpenbart at tiltakshaver mangler de nødvendige privatrettslige rettigheter. Etter vårt syn fremstår det da som rimelig at den som søker om å bygge på annen manns grunn kan dokumentere en rett til dette gjennom et skriftlig samtykke. Dersom bygningsmyndighetene helt skal se bort fra privatrettslige forhold, kan dette føre til situasjoner der det er opp til grunneier å hindre urettmessig bygging på egen eiendom, noe som vil være uheldig. Sånn sett støtter vi forslaget alternativ 1.

Krav til skriftlig samtykke fra eier skal gjelde der tiltakshaver søker om tillatelse til tiltak på annen manns grunneiendom. I enkelte saker ser vi at partene er uenige om eierforholdene, og vi stiller derfor spørsmål ved hvordan en slik uenighet skal vurderes opp mot kravet til samtykke. Det vil si tilfeller hvor det er uklart om det er tale om bygging på egen eller annen manns grunn. Skal bygningsmyndighetene da gå inn og vurdere hvem som er sannsynlig eier av eiendommen, for å kunne ta stilling til hvorvidt det kreves samtykke eller ei? I så fall fremstår dette som en vanskeligere vurdering enn etter dagens regel, hvor det er den som har innvendinger mot tiltaket som har bevisbyrden for å sannsynliggjøre at tiltakshaver mangler rettigheter. Eller skal dokumentasjonskravet avgrenses til der det er klart at det er tale om tiltak på annen manns grunn? Eller må en slik tvist avklares rettslig før søknaden kan behandles?

Det er videre i andre ledd foreslått en bestemmelse om at bygningsmyndighetenes avgjørelse om ikke å ta stilling til privatrettslige forhold, er unntatt fra reglene i forvaltningsloven kapittel IV-VI og VIII. Avvisning av klage kan ikke påklages.

Vi er skeptiske til at man legger opp til å avskjære tredjemanns mulighet til å påklage vedtak på bakgrunn av privatrettslige forhold. Vi opplever fra tid til annen i vår behandling av klagesaker at kommunen har sett bort fra privatrettslige forhold med henvisning til § 21-6, mens det i realiteten dreier seg om privatrettslige forhold som kommunen etter loven skal ta stilling til, eksempelvis sikret vegforbindelse etter § 27-4. Dersom avvisning av slik klage ikke skal kunne påklages videre, vil heller ikke tredjemann få mulighet til noen overprøving av om det gjelder et privatrettslig forhold som bygningsmyndighetene skal ta stilling til eller ei.



Vi er usikre på om det foreslåtte alternativ 1 gir en vesentlig forenkling i forhold til dagens regel, og vi ser en mulighet for at en ny endring av denne regelen vil kunne medføre ytterligere uklarheter i praktiseringen av denne.

Med hilsen

Helge Mogstad (e.f.)
direktør

Bente Thornes Kosberg
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent