

HØRINGSNOTAT

09.05.2018

Saksnr. 18/1575

Forslag til endring i byggesaksforskriften (SAK10) - midlertidig brukstillatelse

(forskrift av 26. mars 2010 om byggesak)

Høringsfrist: 21. juni 2018

1. Innledning

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sender på høring et forslag om endring av byggesaksforskriften SAK10 § 8-1 tredje ledd. Høringsforslaget endrer dokumentasjonskravet og dermed når fristen for søknad om midlertidig brukstillatelse begynner å løpe, jf. SAK kap. 7. Endringen vil sikre mer ensartet kommunal praksis i saksbehandling av søknad om midlertidig brukstillatelse og vil i mange tilfeller redusere kommunenes saksbehandlingstid. Forslaget vil innebære en tids- og kostnadsbesparelse for næringen, noe som også kommer kjøpere og leietakere til gode.

Høringsfrist er 21. juni 2017.

2. Bakgrunn for endringsforslaget

Aktører i bolig- og byggenæringen og Nittedal kommune har gjort departementet oppmerksom på at det er uklart når en søknad om midlertidig brukstillatelse oppfyller dokumentasjonskravet, og dermed hva som er friststart for beregning av saksbehandlingstid for søknader om midlertidig brukstillatelse. Næringen har videre oppfordret departementet til å tydeliggjøre i forskriften at fristen begynner å løpe fra søknaden om midlertidig brukstillatelse er mottatt, også når det i søknaden bekreftes at tiltaket vil oppnå tilfredsstillende sikkerhetsnivå innen 14 dager.

I brev til Nittedal kommune av 19. februar 2018 ga departementet uttrykk for at vi ville vurdere å endre regelverket på dette punkt.

I og med at det i dagens søknadsblankett 5169, Søknad om midlertidig brukstillatelse, er mulig å krysse av for at tiltaket oppnår tilfredsstillende sikkerhetsnivå innen 14 dager, antar departementet at flere har lagt til grunn at saksbehandlingsfristen allerede i dag løper fra det tidspunkt et slikt skjema er sendt inn selv om tilfredsstillende sikkerhetsnivå ikke er oppnådd på søknadstidspunktet. En tydeliggjøring i selve forskriftsteksten av at fristen starter å løpe når det bekreftes at tiltaket oppnår tilfredsstillende sikkerhetsnivå innen 14 dager, er viktig for utbyggere som kan oppleve den forskriftsfestede 3-ukers fristen som en unødvendig venteperiode fra byggverket har oppnådd tilfredsstillende sikkerhetsnivå til det lovlig kan tas i bruk.

Endringsforslaget er en del av oppfølgingen av regjeringens politiske plattform (Jeløya-plattformen) om å arbeide for å fjerne offentlige reguleringer som ikke unødvendig forsinker eller fordyrer byggeprosessen.

Hensikten med forslaget er å komme næringen og kommende kjøpere og leietakere i møte slik at byggeprosessen kan gå raskere. Høringsforslaget legger til rette for å redusere perioden fra byggverket har oppnådd tilfredsstillende sikkerhetsnivå til det lovlig kan tas i bruk. Hensikten er videre å få regelverket i samsvar med en praksis som delvis har utviklet seg i noen kommuner, bl.a. med bakgrunn i hvordan blankett 5169, er utformet på dette punktet.

Forslaget innebærer at tidsrommet for gjennomføring av et evt. kommunalt tilsyn med tiltaket etter at *tilfredsstillende sikkerhetsnivå* er oppnådd, vil bli kortere enn etter gjeldende

regelverk. Vi ser at dette vil kunne påvirke kommunenes kapasitet til å planlegge og gjennomføre sin saksbehandling og eventuelt tilsyn. I 2010 ble saksbehandlingstiden for søknader om midlertidig brukstillatelse utvidet fra 1 uke til 3 uker. Vi mener forslaget ligger innenfor de rammene som er trukket opp i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) for denne utvidelsen.

Det tas sikte på at endringen kan tre i kraft så raskt som mulig.

3. Forslag til endring av SAK10 § 8-1 tredje ledd

3.1. Gjeldende rett

Det følger av byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 tredje ledd at det i søknad om midlertidig brukstillatelse skal bekreftes at tiltaket har "tilfredsstillende sikkerhetsnivå". Søknad om midlertidig brukstillatelse skal behandles av kommunen innen 3 uker, jf. SAK10 § 7-1 første ledd bokstav b.

3.2. Forslag til endring

SAK10 § 8-1 tredje ledd lyder i dag:

Der det søkes om midlertidig brukstillatelse, skal søker identifisere gjenstående arbeid, bekrefte at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for ferdigstillelse. Kommunen kan utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.

Departementet foreslår følgende nytt SAK10 § 8-1 tredje ledd:

Der det søkes om midlertidig brukstillatelse, skal søker identifisere gjenstående arbeid, bekrefte at byggverket har, *eller innen 14 dager vil få*, tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for ferdigstillelse. ~~Kommunen kan utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.~~

3.3. Merknader til bestemmelsen

Det er foretatt en innholdsmessig endring knyttet til hva som skal dokumenteres i en søknad om midlertidig brukstillatelse. I tillegg er det foretatt en språklig endring av bestemmelsen. Bestemmelsens annet punktum foreslås videre opphevet, da dette fremstår som en overflødig gjentakelse av pbl. § 21-10 tredje ledd.

Forskriftsforslaget innebærer en endring av hva som skal anses som friststart for beregning av saksbehandlingstid for søknader om midlertidig brukstillatelse. Forslaget er til dels en kodifisering av en praksis som allerede er etablert i flere kommuner. Forslaget vil etter departementets vurdering klargjøre at fristen for behandling av søknader starter når søknaden mottas selv om tilfredsstillende sikkerhetsnivå ikke kan bekreftes på søknadstidspunktet.

Forskriftsforslaget endrer ikke på saksbehandlingstiden, eller på hva som er konsekvensene av at fristen ikke overholdes. Vilklårene for å gi midlertidig brukstillatelse vil heller ikke bli endret som følge av endringsforslaget.

4. Økonomiske/ administrative konsekvenser

4.1. Nytte

Forslaget til forskriftsendring er et effektiviseringstiltak. Forslaget vil innebære tids- og kostnadsbesparelse for næringen, som også kommer kjøpere og leietakere til gode.

Regelendringen vil kunne effektivisere prosessen frem til å ta et bygg lovlig i bruk. Forslaget innebærer at saksbehandlingsfristen for søknad om midlertidig brukstillatelse starter å løpe før tiltaket har oppnådd tilfredsstillende sikkerhetsnivå. Utbyggere kan dermed overlevere et lovlig bygg på et tidligere tidspunkt enn i dag. Dette vil gi en besparelse for utbygger i form av sparte rentekostnader eller alternativ avkastning av midlene. I 2017 ble det ferdigstilt 31 557 boliger. Omfanget av besparelsen for næringen er ikke beregnet i kroner, men at den vil være av en viss størrelse er rimelig å anta. Kostnadsbesparelsen vil også kunne komme kjøpere og leietakere til gode i form av reduserte priser og tidligere tilgang til boligen, alternativt, næringslokalet.

En tidligere overtakelse av et bygg vil gi en positiv nytteeffekt for de som har kjøpt bygget eller skal leie. Dette gir ikke nødvendigvis en besparelse i form av kroner da det er rimelig å anta at ny eier uansett har hatt kostnader til tidligere bolig/bygg/leiekontrakt, men det er trolig en ikke-monetær positiv effekt av å få tilgang til det bygget man har kjøpt tidligere enn i dag.

En klargjøring av regelverket vil gi større forutsigbarhet og forenkling for utbyggere når de bygger i ulike kommuner. Det vil være forenkling for alle involverte at reglene for beregning av saksbehandlingstiden tydeliggjøres.

4.2. Kostnader

En endring i regelverk vil som oftest medføre en kostnad for berørte parter. I dette tilfellet vil endringene innebære en effektivisering av byggeprosessen. Vi mener derfor at eventuelle implementeringskostnader for byggenæringen vil være marginale.

Endringen vil innebære at kommunen får et kortere tidsrom å vurdere tiltakets tilfredsstillende sikkerhetsnivå. Etter hva departementet er kjent med, praktiseres regelen slik den er foreslått i noen kommuner allerede i dag. I disse kommunene vil regelendringen derfor ikke få noen praktiske konsekvenser. Det kan også indikere at dagens "ventetid" for næringen er unødvendig fordi praksis fra disse kommunene viser at de klarer å håndtere søknadene på en forsvarlig måte. For de kommunene som må omstille seg, vil dette innebære en omstillingskostnad på kort sikt for å ta unna flere saker i en overgangsperiode. Den foreslåtte løsningen vil kunne innebære behov for en noe høyere beredskap i kommunene, men siden søknadsinngangen vil være relativt stabil, mener departementet at denne effekten vil være liten.

Ot. prp. nr. 45 (2207-2008) lå til grunn for utvidelsen av tidsfristen for utstedelse av ferdigattest, fra 1 til 3 uker. Pkt. 7.5.5.7 omtaler viktigheten av å legge til rette for tilsyn i denne perioden: "Tidsfrist for utstedelse av ferdigattest foreslås satt til tre uker. Det viser seg at én uke (for midlertidig brukstillatelse, slik praksis er i dag) er for lite, og kommunen, boligkjøperne og andre brukere trenger nødvendig tid for å kunne vurdere tiltaket. Kommunen bør ha tid til å vurdere om det eventuelt er behov for å gå inn med tilsyn. Etter departementets vurdering har argumentet om at kort tidsfrist er viktig av hensyn til den kontraktsrettslige

forpliktelse, mindre betydning. En slik frist er relativt uproblematisk å innarbeide i kontrakten, og også på privatrettslig side vil det være behov for en grundig gjennomgang ved ferdigstilling." Forslaget som nå er på høring, mener vi på en forsvarlig måte balanserer de hensyn som er påpekt i lovproposisjonen. Kommunene har fortsatt en 3-ukers saksbehandlingsfrist. Samtidig ønsker vi å redusere ventekostnaden for næringen og tilsvarende øke nytteeffekten for dem som har kjøpt bygget eller som skal leie.

Forslaget endrer ikke vilkårene for å gi midlertidig brukstillatelse. Forslaget kan likevel utfordre kommunenes kapasitet og innebære at flere midlertidige brukstillatelser enn i dag blir gitt uten at ønsket tilsyn blir gjennomført, noe som er uheldig med tanke på å avdekke eventuelle avvik, for eksempel i forhold til sikkerhet. Næringen ved de ansvarlige foretakene får tilsvarende økt tillit og ansvar for at byggetiltaket gjennomføres i samsvar med tillatelsen og at gjenstående arbeider blir utført i henhold til de erklæringene som gis i søknaden om midlertidig brukstillatelse.

5. Alternative tiltak

Departementet har vurdert om regelverket ikke skal endres eller om selve tidsfristen på 3 uker for kommunens saksbehandling av slike søknader, skal endres. Disse handlingsalternativene anses ikke ønskelige. Dersom regelverket ikke endres, vil næringen fortsette å oppleve ulikheter i fristberegning mellom kommuner og en fordyrende venteperiode i mange kommuner som, med henvisning til praksis i andre kommuner, kan være unødvendig i den forstand at disse kommunene synes å klare å gjennomføre en forsvarlig saksbehandling, inkludert ønsket tilsyn innenfor de rammer søknadsblanketten åpner for. Dersom tidsfristen på 3 uker evt. skulle forkortes, vil det fortsatt være behov for tydeliggjøring av når tidsfristen skal regnes ifra. En kortere frist vil imidlertid være i strid med føringene i Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) som lå til grunn for at tidsfristen på 1 uke ble endret til 3 uker.

6. Forslag til endringsforskrift

Forskrift om endring i forskrift om byggesak (Byggesaksforskriften)

Hjemmel: Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet xx.xx.2018 med hjemmel i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 21-8.

I

I forskrift av 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak gjøres følgende endringer:

§ 8-1 tredje ledd skal lyde:

Der det søkes om midlertidig brukstillatelse, skal søker identifisere gjenstående arbeid, bekrefte at byggverket har, *eller innen 14 dager vil få*, tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for ferdigstilling. ~~Kommunen kan utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.~~

II

Endringen trer i kraft xx.xx.xxxx.