

Merknader til de enkelte bestemmelser

Innledning

Ny Forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) er først og fremst utarbeidet på bakgrunn av de endringene i plan- og bygningsloven (pbl) som Stortinget vedtok, jf. Odelstingsbeslutning nr. 55 (2002-03), i henhold til lovforslag fra Kommunal- og regionaldepartementet gjennom Ot.prp. nr. 112 (2001-2002) og Kommunalkomiteens innstilling, Innst. O. nr. 38 (2002-2003). Lovendringene gjelder i hovedsak tidsfrister for byggesaksbehandling, nye oppgaver for ansvarlig søker, og en del mindre endringer/justeringer.

SAK er blitt endret flere ganger etter at den ble vedtatt første gang 22. januar 1997. En del regler er blitt så innarbeidet i praksis at de er blitt overflødige, mens en del rutiner og blanketter er blitt endret i en slik grad at det i seg selv medførte behov for endringer i forskriften. Sammen med lovendringene medførte dette behov for en større gjennomgang av forskriften.

Forskriftens struktur er endret for å innpasse nye bestemmelser i en logisk sammenheng, og for å gjøre forskriften mer brukervennlig, bl. a. ved at de forskjellige aktørers rolle skal komme klarere til uttrykk i oppbyggingen av forskriften. Tiltakshavers/søkers rolle er fokusert gjennom bestemmelsene om sakstyper og krav til opplysninger som skal fremlegges. Kommunens rolle er fokusert i et eget kapittel om saksbehandling, mens nabovarsling og kontroll er bevart som egne temaer i egne kapitler.

I tillegg til tidsfrister og nye ansvarsregler er det på bakgrunn av Ot.prp. nr. 112 tatt med regler om utvidelse av meldingsordningen, adgangen til å unnta tiltak fra saksbehandling, enklere dokumentasjonskrav, og nye kontrollregler. Arealgrensene for meldingssaker foreslås utvidet, men ellers innebærer forslagene i seg selv ikke større materielle endringer. Det er tilstrebet å gjøre reglene mer brukervennlige og funksjonelle, bl. a. slik at kontrollplaner i større grad både skal innarbeides i bedriftenes egne kvalitetssystemer eller prosjektstyringssystemer, og kunne legges til grunn for kommunalt tilsyn.

Forskriftsforslaget er noe større i omfang enn någjeldende SAK. Dette har dels sammenheng med at den inneholder flere nye bestemmelser som følge av lovendringene, dels fordi den er forsøkt gjort mest mulig selvforklarende, og fordi høringsutkastet foreløpig inneholder en del detaljer som eventuelt kan tas i veiledning før vedtakelsen.

Departementet ønsker derfor synspunkter på både innhold struktur og omfang av de enkelte bestemmelser. Departementet ønsker også hjelp til eksemplifisering.

Kap. I Innledende bestemmelser

§ 1. Formål

Bestemmelsen er ny, og synliggjør kommunens ivaretagelse av samfunnsinteresser i saksbehandlingen. Dette peker for det første på oppgavefordelingen mellom kommunen og tiltakshaver (og dennes ansvarlige foretak), slik at søknader og meldinger skal være godt forberedt før de sendes kommunen. For det andre peker det på at dokumentasjonen skal være

tilpasset tiltaket, og ikke være mer omfattende enn nødvendig. Dette er gjentatt flere ganger i de aktuelle bestemmelsene.

Annet ledd angir formålet for kontroll, som er en videreføring av dagens § 24. Kontroll er ansvaret til tiltakshaver og dennes ansvarlige foretak, og skal gi kommunen sikkerhet for at tiltaket oppnår den tilsiktede kvalitet i forhold til plan- og bygningslovens krav. Det er her viktig å være oppmerksom på at denne forskrift bare gjelder krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Annet regelverk eller private krav må oppfylles etter andre regler og avtaler.

§ 2. Forhåndskonferanse

Bestemmelsen tilsvare dagens § 9, og er lite endret i forhold til denne. Det har vært diskutert hvorvidt forhåndskonferansen skal gjøres mer bindende for å bidra til større forutsigbarhet i byggesaken. Det vil være vanskelig å gjøre forhåndskonferansen mer bindende enn det som fremgår av nr. 5 uten å endre forhåndskonferansens funksjon som et forberedende, uforpliktende møte. Meningen er at tiltakshaver skal kunne få opplysninger fra kommunen om prosjekter som kan være mer eller mindre aktuelle, uten at f. eks. naboer skal orienteres på dette stadium. Det skal i hht. nr. 6 skrives referat som skal følge saken videre, av hensyn til forhåndskonferansens konfidensielle karakter kan referatet begrenses til det som er aktuelt å videreføre i byggesaken, og man trenger for eksempel ikke ha med noe om det tiltakshaver og kommunen er enige om ikke er aktuelt å videreføre. Det er ellers tatt med en "bør-regel" om at tiltakshaver bør ha med ansvarlig søker i forhåndskonferansen dersom tiltakshaver har engasjert denne på dette tidspunkt. Dette gjelder selvfølgelig særskilt der tiltakshaver er uprofesjonell. En profesjonell ansvarlig søker vil kunne ta imot og bearbeide informasjonen fra kommunen på en måte som kan lette det videre arbeid med søknaden.

I nr. 4 er det tatt inn en bestemmelse om at anmodningen om forhåndskonferanse skal skje i standardisert form dersom kommunen krever det. Dette har to grunner: For det første skal kommunen ha en rimelig anledning til å forberede seg på de spørsmål tiltakshaver har, og for det andre skal innsending av disse spørsmålene danne utgangspunkt for tidsfrist for avholdelse av forhåndskonferanse. Denne er to uker, jf § 23 a). Dersom tiltakshaver ringer til kommunen og ber om forhåndskonferanse, skal kommunen straks sende standardblanketten til ham. Blanketten kan være laget av kommunen selv, eller det kan benyttes standardblankett fra Norges Byggstandardiseringsråd (NBR). Blanketten omhandler de forskjellige forhold som kan tenkes å oppstå i en byggesak, og som vil være grunnlag for søknaden eller meldingen. Det er naturligvis tiltakshaver selv som velger hvilke opplysninger han vil gi eller hvilke spørsmål han vil stille, men han kan ikke forvente å få svar på mer enn det som er angitt på forhånd, i tillegg til de opplysninger som fremgår direkte av nr. 5 i bestemmelsen, bl.a. kommunens saksbehandlingsopplegg. – Av hensyn til kommunens forberedelse begynner tidsfristen å løpe fra denne standardiserte anmodningen er kommet til kommunen, ikke fra den første henvendelsen. Dersom kommunen velger å ikke bruke standardisert form for anmodningen, gjelder tidsfristen fra den første henvendelsen. Denne bør for sikkerhets skyld være skriftlig.

§ 3. Dispensasjon

Det er gjort språklige forbedringer i forhold til dagens bestemmelse i SAK § 1 tredje ledd.

Med særskilt dispensasjonssøknad menes søknad som legger opp til at dispensasjonsspørsmålet behandles separat fra byggesaken for øvrig. Søknad for øvrige deler av tiltaket forutsettes da sendt kommunen på et senere tidspunkt. Alternativt kan saken sendes

som melding eller enkle tiltak dersom vilkårene for dette er til stede. Dersom tiltaket etter at dispensasjon er innvilget faller inn under unntaket i kap. II, er det ikke nødvendig verken med søknad eller melding etter at dispensasjonssøknaden ev. er innvilget.

Som følge av nye nabovarslingsregler for søknadspliktige tiltak (ansvarlig søker blir etter de nye reglene "postkasse" for naboprotester), ville søknad om dispensasjon alltid måtte bli fremmet av en ansvarlig søker dersom det ikke etableres en særskilt hjemmel for at nabovarsling kan følge reglene for melding. Det foreslås derfor en hjemmelen i siste punktum for å sikre at tiltakshaver selv kan fremme søknad om dispensasjon.

Kap. II Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

§ 4. Tiltakshavers ansvar

Det er foretatt språklige forbedringer og presiseringer i hvilke rettsgrunnlag tiltakshaver må forholde seg til. Någjeldende bestemmelse i SAK § 7 første ledd er noe mer generelt utformet. Bestemmelsen angir altså at tiltakshaver har det fulle ansvar for at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningslovgivningen, f. eks. grad av utnytting og restriksjoner på bygging i strandsonen. Av hensyn til en del saker om ulovlig riving av verneverdige bygg, eller nybygging som medfører omdanning av slike bygg, er det også tatt med en henvisning til at tiltakshaver også har ansvar for at kulturminnelovgivningen blir ivaretatt. Selv om det ikke fremgår uttrykkelig av bestemmelsen har tiltakshaver også ansvaret for at alt annet regelverk blir ivaretatt. Pbl § 95 nr. 3 om avklaring med andre myndigheter gjelder bare søknadspliktige tiltak, men det er selvsagt at tiltakshaver har et ansvar overfor disse myndigheter også for tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling.

§ 5. Tiltak som verken krever søknad eller melding

I forslagetets første ledd er hensynet til almene interesser nå særlig fremhevet, herunder kulturminneinteresser. I annet ledd er det presisert at også endringer av tiltak som er unntak kan foretas uten søknad eller melding. En forutsetning er selvsagt at endringen ikke gjør tiltaket i seg selv søknads- eller meldepliktig. Det er også viktig at tiltakshaver er klar over sitt ansvar etter § 4, ettersom det forekommer en del misforståelser om at disse unntakene også er unntatt fra f. eks. planbestemmelser om grad av utnytting osv. Slike bestemmelser gjelder også for tiltak som er unntatt fra søknads- eller meldingsplikt, og det er viktig at kommunene sørger for informasjon om dette. – For en del tiltaks vedkommende kan det likevel være grunn til å gjøre unntak fra avstandsbestemmelser. Dette gjelder mindre tiltak utendørs, som utegulv, postkassestativer osv. Her bør kommunen gjøre unntak fra avstandsbestemmelsene ved informasjon til tiltakshavere.

1. Nye bygninger og byggverk

I bokstav a) er det foretatt mindre endringer i setningsoppbygningen. I stedet for bruttoareal skal nå målereglerne for bruksareal og bebygd areal benyttes. Formuleringen "samlet bruksareal og bebygd areal" innebærer at arealet ikke må være større enn 15 m² uansett hvilken av disse beregningsmåtene som benyttes. Det er altså ikke snakk om summen av de to beregningsmåtene. Det samme gjelder for de andre stedene i forskriften der denne formuleringen er brukt.

2. Mindre tiltak i eksisterende bygning

I bokstav d) er det foretatt språklige endringer for å gjøre bestemmelsen klarere. Endringene skal ikke få konsekvenser i forhold til gjeldende rettstilstand på området.

3. Mindre tiltak utendørs

I bokstav a) er det foretatt en justering av målebegrepet for å bringe avstandsberegningen i samsvar med det som er vanlig ellers i saksbehandlingsforskriften.

I bokstav d) er arealgrensene endret for skilt - men ikke for reklameinnretninger - i forhold til dagens bestemmelse. Endringen innebærer en forenkling ved at større skilt enn i dag unntas fra kravet om søknadsbehandling. Av hensyn bl.a. til behovet for å redusere mulige skadevirkninger i forhold til estetiske hensyn (pbl § 74 nr. 2), er antallet skilt som kan unntas begrenset til ett. Flere skilt som monteres sammen gir ikke unntak. I motsetning til i dagens bestemmelse er det i forskriftsforslaget tydeliggjort et skille mellom skilt (som vil være virksomhets- og informasjonsskilt) og reklameskilt.

Kommunen kan gjennom lokale bestemmelser gi regler som utvider eller innskrenker de rammer som forskriften fastsetter. Dette innebærer også at kommunen i lokale bestemmelser kan gi regler om frittstående skilt.

Forskriftsforslaget omhandler kun skilt og reklameinnretninger og lignende montert flatt på vegg. Ett skilt i forskriftens forstand, vil også være skilt som er delt for eksempel på grunn av vindu eller inngangsdør o.a., men som man naturlig vil anse som et hele på grunn av sitt sammenhengende innhold. Eksempelvis vil et skilt som er delt i "Andersen" og "kolonial", være å anse som ett skilt. Kommunen avgjør hva som skal anses som ett skilt. **Det vises for øvrig til omtalen under § 9 nr. 1 bokstav d).**

I bokstav e) er begrepet "mindre antennesystem" innført for å markere at forskriften kan omfatte flere antenner der det er naturlig å plassere disse på samme festeanordning. Typisk vil antenner for NRK 1, NRK 2 og "svenskeantenner" være ett antennesystem i forskriftens forstand. For mobiltelefonsystemer vil det samme gjelder for eksempel for GSM, NMT og andre nyere mobiltelefonsystemer. Når antenner monteres på flere separate festeanordninger, vil de være anse som flere antennesystemer og de må da enten meldes etter § 9 nr. 1 bokstav f) eller søkes plassert etter reglene i kap. IV. Størrelsen på parabolantenne er økt fra 1,0 til 1,2 meter som tilpasning til "bedriftsparaboler".

I bokstav g) er det foretatt en presisering lik den som gjelder for tiltak etter bokstav f).

I bokstav j) er det foretatt en presisering for å klargjøre at tiltakshaver må være oppmerksom også på eventuelle bestemmelser i arealplaner og planbestemmelser. Dette fremgår for øvrig generelt av § 4, men presiseringen er tatt med fordi de fleste kommuner har egne parkeringsbestemmelser.

4. Andre mindre tiltak

Endringene i bestemmelsen åpner for større fleksibilitet i vurderingene av hva som kan unntas fra byggesaksbehandling. Etter dagens saksbehandlingsforskrift vil tiltak som ikke faller inn under unntakene i § 7 normalt være søknadspliktige. Riktignok åpner § 7 nr. 4 for at kommunen kan unnta andre tiltak fra byggesaksbehandling, men dersom for eksempel leveggen etter bokstav a) er 13,0 meter i stedet for 10,0 meter har den blitt søknadspliktig. Den nye ordlyden i forskriftsforslaget åpner for at kommunen kan utøve et større skjønn. Hva som er "mindre avvik" vil måtte vurderes konkret av kommunen, hvor bl.a. hensynet til estetikk og sjenanse i forhold til nabo, vil være relevante vurderingstema.

§ 6. Unntak for midlertidige eller transportable tiltak

Endringene som foreslås er delvis omtalt i Ot.prp. 112 (2001-2002) kap. 6.1. Det vises derfor til omtalen der. Også her er det – i likhet med unntak etter § 5 – grunn til å presisere tiltakshavers ansvar for at regelverket overholdes. Dette bør kommunene gjøre oppmerksom på gjennom informasjon.

I bokstav a) i forskriftsforslaget er det gjennom begrepet ”i direkte tilknytning til” åpnet for at bl.a. rigg kan plasseres på naboeiendom, herunder naboeiendom på andre siden av veg/plass. Ordlyden som er valgt (ref. ordet ”direkte”) gjør at tiltakene ikke kan plasseres for langt unna byggetomten. Hensikten med forslaget er å forenkle saksbehandlingen. Unntak for tiltak på bygge- og anleggstomt fremgår i dag direkte av pbl § 85 tredje ledd annet punktum, men bestemmelsene blir nå tatt ut av loven og overført til den nye saksbehandlingsforskriften. Dersom plassering på naboeiendom fører til ulempe, vil plasseringen kunne nektes etter første ledd i forskriftsforslaget, jf. også pbl § 85 første ledd.

Bokstav b): Unntaket vedrørende campingvogn og fritidsbåt gjelder for bebygd eiendom generelt, og ikke bare eiendom bebygd med helårsbolig i form av småhus (jf. dagens ordlyd i pbl § 85). Bestemmelsen om campingvogn stod tidligere i loven.

Det klargjøres i forskriftsforslaget at vinteropplag av båt er omfattet av unntaket fra meldeplikt. Det er ikke fastsatt noen grense for hvor store båter det kan være aktuelt å unnta fra meldingsordningen, fordi det vil være vanskelig å sette en slik grense. Det vises til at vilkårene i § 85 første ledd må være oppfylt, og at kommunen ev. kan nekte plassering ut fra de hensyn som der er nevnt. Vinteropplag som er til ulempe for naboer rammes også av forskriftsforslagets første ledd. Det kan ikke gis ytterligere bestemmelser om plassering av båter i vinteropplag i vedtekt, men derimot vil det være mulig å gi slike regler i planbestemmelser.

I bokstav c) antas endringen kun å innebærer en regelfesting av gjeldende praksis.

I bokstav d) er tatt inn begrepet ”mindre innretninger til fritidsbruk”. Begrepet omfatter mindre basseng, større trampoliner, hoppeslott, selskapstelt, og annet. Begrepet omfatter også mindre bærbare telt, som hittil har vært omtalt i lovteksten i pbl § 85, men som nå er tatt ut for at lovteksten skal bli mindre detaljert og kasuistisk.

§ 7. Unntak fra krav om saksbehandling, ansvar og kontroll for visse tiltak som behandles etter annet lovverk. Unntak fra andre byggesaksregler

Någjeldende bestemmelser i SAK §§ 5 og 6 er i forskriftsforslaget slått sammen til én bestemmelse. Det er i tillegg foretatt mindre endringer enkelte steder. Bl.a. er de offisielle navnene til lovene som er nevnt i bestemmelsen tatt inn der disse manglet. Endringen er av redaksjonell karakter, og innebærer ikke endringer om hvilke tiltak som er unntatt, bortsett fra en ny regel i nr. 3 om tiltak som bare unntas fra reglene om ansvar og kontroll, men ikke fra de materielle kravene eller saksbehandlingsreglene ellers. For oversiktens skyld er § 7 nå ordnet etter hvilke tiltak som er unntatt både fra krav om saksbehandling og materielle krav i nr. 1, hvilke tiltak som bare er unntatt fra kravene om saksbehandling i nr. 2, og hvilke krav som bare er unntatt fra reglene om ansvar og kontroll, men hvor saksbehandlingsreglene ellers gjelder (nr.3).

I nr. 1 første ledd er ordene ”teknisk byggeforskrift” (TEK) byttet ut med det offisielle navnet.

I nr. 1 bokstav b) er ordene ”med tilhørende kraftstasjonsbygning, lukehus eller annen bygning med nær tilknytning til kraftanlegget” tatt ut. Disse tiltakene omfattes av nr. 2 bokstav b) i forskriftsforslaget.

I nr. 1 bokstav c) er det foretatt språklige endringer for å fange opp nyere typer kraftanlegg, bl.a. vindkraft- og tidevannsanlegg.

I nr. 2 bokstav b) åpnes det nå for at sporvei, tunnelbane og forstadsbane blir omfattet av unntakene fra krav til saksbehandling, ansvar og kontroll i pbl kap. XVI. Siste punktum endres slik at unntakene fra reglene om ansvar og kontroll utvides, jf. dagens bestemmelse i SAK § 5 annet ledd. I dag gjelder unntaket kun når Jernbaneverket er tiltakshaver. Unntaket vil nå for eksempel også kunne omfatte Oslo Sporveier AS og andre dersom Statens jernbanetilsyn gir godkjenning for anlegget.

Etter nr. 3 bokstav a) er installasjoner og anlegg som omfattes av lov om brann og eksplosjonsvern unntatt fra reglene om ansvar og kontroll, men ikke fra søknadsplikt og saksbehandlingsreglene ellers. For sammenhengens skyld er denne bestemmelsen bygget opp på samme måte som nr. 1 og 2, selv om nr. 3 bare inneholder ett unntak, bokstav a).

I nr. 4 er det gjort en mindre språklig forbedring i forhold til dagens bestemmelse, jf. SAK § 5 tredje ledd siste punktum.

Kap. III Meldepliktige tiltak

§ 8. Vilkår for melding. Tiltakshavers ansvar

Bestemmelsen er en videreføring av någjeldende bestemmelser i SAK. Reglene om vilkår for melding og tiltakshavers ansvar er samlet ett sted for å gjøre det enklere for tiltakshaver å orientere seg om sitt ansvar.

§ 9. Mindre tiltak på bebygd eiendom

Reglene i bokstav a) og b) er forenklet noe, i tråd med lovendring. Arealbegrensningene foreslås utvidet til hhv. 50 m² for tilbygg og 70 m² for frittliggende bygninger, og det er ikke lenger krav til at tilbygg eller mindre frittliggende bygning skal være på bolig- eller fritidseiendom. Arealbegrensningen gjelder uansett om beregningsmåten skjer som bruksareal eller bebygd areal. I tillegg er kravet i bokstav a) om at tilbygget ikke skal inneholde våtrom fjernet. Ettersom begrensningen til bolig- og fritidseiendom er tatt vekk, er det i bokstav b) tatt med en begrensning om at bygningen ikke må nyttes til ansamling av et større antall mennesker eller permanente arbeidsplasser.

I bokstav c) er begrensningen ”innenfor en enkelt bolig eller fritidsbolig” jf. dagens SAK § 2 nr. 4, fjernet. Endringen innebærer at endring fra tilleggsdel til hoveddel for alle typer byggverk kan følge reglene for melding.

I bokstav d) åpnes det for at skilt- og reklameinnretning og lignende kan behandles etter reglene om melding. I dag er slike tiltak søknadspliktige såfremt ikke vilkårene for unntak fra byggesaksbehandling etter SAK § 7 nr. 3 bokstav d) er oppfylt. Meldeplikt innebærer dermed en forenkling i forhold til dagens regler. For å hindre at forslaget skal få negative konsekvenser i forhold til estetikk og sikkerhet, foreslås det innført begrensninger med hensyn til størrelse og antall, samt at skiltet eller reklameinnretningen ikke kan utgjøre fare for omgivelsene. Med begrepet ”kan utgjøre” angis for det første et føre-var-prinsipp. Med

”fare for personsikkerhet” tenker en særlig på situasjoner hvor slik fare kan oppstå ved at slikt skilt eller reklameinnretning kan falle ned på et beferdet område, for eksempel et fortau eller over/foran et inngangsparti. Dersom slik plassering er aktuelt, vil skiltet være søknadspliktig og dermed kreve ansvarsrett og faglige kvalifikasjoner hos dem som prosjekterer og monterer skiltet. Dette skal sikre at sikkerheten blir forsvarlig ivaretatt. Skilt som er plassert frittstående på terreng kan også utgjøre en sikkerhetsrisiko dersom de i slike tilfelle er tunge nok og ikke tilstrekkelig forankret i grunnen. I meldingen vil det være naturlig at man redegjør for de sikkerhetsmessige sider. Dersom kommunen er i tvil om at sikkerheten blir godt nok ivaretatt, kan saken overføres til søknadsbehandling med hjemmel i pbl § 86 a første ledd bokstav b).

Bestemmelsen omfatter ikke skilt og reklameinnretning på tak. Bakgrunnen for denne begrensningen er for det første at slik plassering ofte er mer dominerende og dermed lettere kommer i strid med estetiske hensyn, slik at de av den grunn bør være søknadspliktige. Derneft vil det ofte være mer krevende å lage gode fasteordninger på tak, og innretninger på tak kan lett blåse lenger bort enn når de er festet på vegg - og dermed utgjøre en større sikkerhetsrisiko.

Arealbegrensningen på 6,5 m² gjør at bestemmelsen omfatter de mest vanlige reklameboards. **Også frittstående reklameinnretninger med høyde inntil 3,5 m og bredde inntil 1,4 m omfatter de vanligste innretninger av denne typen.**

I bestemmelsens siste punktum er det synliggjort at kommunen kan gi lokale bestemmelser som utvider eller begrenser adgangen til å sette opp skilt og reklameinnretninger og lignende etter reglene om melding. Slike bestemmelser gjelder da foran bestemmelsen i § 9 bokstav d). Det vises for øvrig til omtalen under § 5 nr. 3 bokstav d).

I bokstav e) er det gitt nye regler om melding av antennesystem. I dag er antennesystem søknadspliktig hvis det ikke er omfattet av unntaket i SAK § 7 nr. 3 bokstav e).

Hva som regnes som antennesystem er beskrevet foran under omtalen av § 5 nr. 3 bokstav e) i forskriftsforslaget. Det som skiller bestemmelsen om melding fra det som foreslås unntatt fra byggesaksbehandling etter § 5 nr. 3 bokstav e) er størrelsen på antennene.

Når det gjelder begrepet ”kan utgjøre fare for personsikkerhet” vises til omtalen i foregående pkt. d) om skilt og reklameinnretninger, hvor samme begrep benyttes. Det samme gjelder de hensyn som begrunner at antallet system på ett sted eller én fasade er begrenset, samt synliggjøringen av kommunens adgang til å gi lokale bestemmelser om antennesystem. (Antennesystem kan monteres på tak i motsetning til det som gjelder for skilt og reklameinnretninger.)

§ 10. Driftsbygninger i landbruket

Det er foretatt en mindre språklig endring i bestemmelsen.

§ 11. Meldepliktige midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg som ikke omfattes av unntak etter denne forskrift § 6

Bestemmelsen er en videreføring av dagens SAK § 23, som gir en oversikt over meldingssystemet etter pbl. § 85. Den siste lovendringen som forlenget fristen i pbl § 85 annet ledd fra tre til fire måneder er innarbeidet i forskriften.

Det framgår i dag av SAK § 23 annet ledd at transportable innretninger som skal brukes til varig opphold, innendørs arbeidsplasser eller som kan nyttes av mer enn 25 personer samtidig, skal meldes selv om tiltaket skal stå mindre enn 3 måneder. Departementet mener

dette ikke samsvarer med lovens ordlyd. Denne angir kun en meldeplikt for midlertidige tiltak når disse skal plasseres for mindre enn 3 måneder. En er derfor kommet til at en bestemmelse som nevnt ikke kan opprettholdes.

Det vises ellers til den nye bestemmelsen i forskriftens § 6, der en del tiltak helt er unntatt fra saksbehandling. § 6 angir dermed den nedre grense for anvendelsen av § 11.

§ 12. Byggearbeid innenfor en enkelt bedrifts område

Det er foretatt en språklig endring i bestemmelsen. Det er ellers viktig å være oppmerksom på at avgjørelsesmyndigheten til å fatte særskilt vedtak etter pbl § 86 b er delegert fra departementet til fylkesmannen i brev av 9. mai 2001 fra KRD til fylkesmennene og kommunene.

Kap. IV Søknadspliktige tiltak

§ 13. Ansvar. Unntak fra krav til ansvarsrett

Bestemmelsen angir kravet om ansvarsrett ved søknadspliktige tiltak. For nærmere angivelse av ansvarsområder vises til Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF). Det er i utgangspunktet tiltakshaver som har ansvaret for å viderefordre ansvarsretten gjennom kontrakter til foretak som er kvalifisert for det. Ansvarsretten kan samles eller deles opp etter behov. Det er i bestemmelsen synliggjort at ansvarlig søker – som tiltakshavers viktigste profesjonelle hjelper – har et ansvar for å påse at tiltaket er dekket med ansvar, dvs for prosjektering, utførelse og kontroll. Det vises også til lovendringen som opphever funksjonen som ansvarlig samordner for utførelsen, og legger denne til ansvarlig søker. Samordningen i utførelsesfasen kan naturligvis – i likhet med de andre ansvarsområdene – legges til underentreprenører/underleverandører, der ansvarlig søker beholder ansvaret overfor myndighetene. Det er også anledning til å skifte ansvarlige underveis i byggesaken.

I 2. ledd fremgår det at det ikke er krav om ansvarsrett der et slikt krav er unødvendig. Denne bestemmelsen har hittil stått i GOF § 16 nr. 1, men passer bedre i SAK.

§ 14. Enkle tiltak

Selve bestemmelsen er ikke vesentlig endret i forhold til eksisterende bestemmelse i SAK § 16. Enkle tiltak er omtalt særskilt i Ot.prp. nr. 112 (2001-2002), med sikte på at flere tiltak skulle kunne behandles som enkle tiltak. Det er likevel vanskelig å gi noen oppregning av hvilke typer tiltak dette kan omfatte. Dersom saksforberedelsen er god, forholdet til plangrunnlag, andre myndigheter og naboer ivarettatt, skal det imidlertid ikke være grunn til å sette vesentlige begrensninger for f. eks. tiltakets størrelse. Det er heller ingen direkte sammenheng mellom enkle tiltak, som i hovedsak er en regel om saksbehandling og krav til forberedelse av saken, og tiltaksklasse, som er en teknisk inndeling. Det vil likevel være vanskelig å behandle tiltak i tiltaksklasse 3 som enkle tiltak på grunn av kompleksitet i forhold til både tekniske krav, ansvarsforhold, forhold til annet regelverk osv, men innenfor tiltaksklasse 1 og 2 vil det ikke være noen direkte sammenheng.

De viktigste utgangspunktene for grensedragningen vil være at tiltaket er avklart i forhold til plassering og tekniske krav, og at det f.eks. ikke er spesielle grunnforhold, at det fremstår med spesiell eller stedsatypisk bygningsutforming, at omgivelsene er preget av vernet eller

særpreget bebyggelse, uklart plangrunnlag eller at det foreligger andre spesielle forhold. Dersom det foreligger berettiget tvil om dette, og dokumentasjonen ikke klargjør forholdene, bør tiltaket ikke behandles som enkelt tiltak. Men dersom slike forhold er avklart (i tillegg til naboforhold og forholdet til andre myndigheter), skal tiltaket behandles som enkelt tiltak og det bør derfor kunne ligge til rette for at også nokså store tiltak skal kunne behandles som enkle tiltak.

Enkle tiltak vil i alle fall kunne være et alternativ til bruk av melding. Der tiltakshaver (eller kommunen eller naboer) krever et meldepliktig tiltak behandlet som et søknadspliktig tiltak, jf. forskriftens § 21, vil det som regel være behandling som enkelt tiltak som er alternativet. Enkle tiltak gir i utgangspunktet kommunene et bedre utgangspunkt for vurderingen fordi man har sikkerhet for bruk av profesjonelle foretak gjennom ansvarsreglene, og at tiltaket blir kontrollert i henhold til kontrollreglene. Erfaringer fra meldingssaker er at de ofte krever mer av kommunens saksbehandling fordi man ikke har denne sikkerheten. Enkle tiltak skal etter lovendringen avgjøres innen tre uker, dvs. like raskt som meldingssaker. Det kan derfor være grunn til å øke bruken av enkle tiltak i stedet for meldingssaker, og kommunene bør ta høyde for dette ved utformingen av gebyrregulativene, slik at det ikke kreves høyere gebyr for enkle tiltak enn for meldinger.

Endelig gjøres det oppmerksom på muligheten til å frafalle krav om ansvar der det er unødvendig, jf. bestemmelsen i § 13 annet ledd, som tidligere sto i GOF. Denne muligheten bør bidra til å øke bruken av enkle tiltak.

§ 15. Tillatelse. Endring av tillatelse

Någjeldende SAK har bestemmelse om tillatelse i § 17, og bestemmelser om typebestemt og trinnvis saksbehandling i §§ 10 og 13. Reglene er nå innarbeidet i praksis, og er forenklet og slått sammen til én regel, uten at innholdet er endret. I første ledd er det presisert at for saker om deling gjelder ikke reglene om ansvar, kontroll, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Man bør for øvrig være oppmerksom på at pbl § 93 ikke lenger har med *midlertidige tiltak*. Midlertidige tiltak ble ved en feil stående i pbl § 93 etter Stortingets behandling av byggesaksreformen i 1995 fordi meningen var å flytte meldinger over til søknad, noe som ikke ble vedtatt. Dette har skapt tolkningstvill om forholdet mellom pbl § 85 og § 93, og er nå løst ved at *midlertidige tiltak* er tatt ut av § 93.

Fjerde ledd presiserer at det må søkes om endring av tillatelse der tiltaket blir vesentlig endret i forhold til den tillatelsen som allerede er gitt, enten det er rammetillatelse, igangsettingstillatelse eller tillatelse etter ett-trinns behandling. Norges Byggstandardiseringsråd (NBR) har utformet egen blankett for endring av tillatelse. Det vil hovedsakelig være endringer som i seg selv er søknadspliktige som vil gi grunnlag for endringssøknad, men det kan også være forhold som gjelder f. eks. forskyvning av ansvarsområde, endring av kontrollform osv. Normal utskiftning av ett foretak med ett annet innenfor samme ansvarsområde vil normalt bare kreve ny ansvarsrettssøknad, uten at det er nødvendig med endring av tillatelsen.

Siste ledd presiserer innholdet av tillatelsen. Her er også tatt med at kommunen skal angi toleransegrenser for plasseringen som følge av at ansvarsregelen for plassering nå er endret. Kommunens oppgaver i den forbindelse er omtalt i § 25. En av kommunens oppgaver er å fastsette toleransegrenser, dvs. grensen for avvik i avstander, bl.a. for å unngå senere konflikter om avstandsberegningen.

Tillatelsen skal sendes til ansvarlig søker. Kommunen skal også sende gjenpart av tillatelsen til naboer og gjenboere, dette fremgår av § 16 nr. 1 fjerde ledd.

Kap. V Forholdet til naboer og berørte fagmyndigheter

§ 16. Varsel til naboer og gjenboere

1. Varsel ved søknadspliktige tiltak

Regelen om nabovarsling er vesentlig endret, hovedsakelig som følge av lovendringen om at ansvarlig søker nå skal være mottaker av naboprotester, dersom ikke naboene velger å sende sine protester direkte til kommunen. Det innebærer at tiltakshaver og ansvarlig søker nå får en mulighet til å justere tiltaket i henhold til naboprotestene, slik at tiltaket i seg selv kan bli bedre, dialogen mellom tiltakshaver/søker og naboene kan starte tidligere og bli bedre, og at kommunen får en bedre forberedt søknad.

Ansvarlig søker skal sende gjenpart av nabovarsel til kommunen, sammen med oversikt over hvem som har fått nabovarsel. Det skal fremgå av nabovarselet at naboene kan sende sine protester til kommunen i stedet for til ansvarlig søker, dersom de foretrekker det. Kommunen kan da opprette en foreløpig sak på samme måte som for referat fra forhåndskonferanse, og oppbevare protestene til søknaden kommer inn og skal behandles. Ansvarlig søker skal i søknaden redegjøre for protestene og hvordan de er ivaretatt.

2. Varsel ved meldepliktige tiltak

Som følge av lovendringen om at ansvarlig søker skal ha en ”postkassefunksjon” for naboprotester, blir saksbehandlingen forskjellig for søknader og meldinger. Tidligere har nabovarsling vært lik for de to sakstypene. Ettersom det ikke er ansvarlig søker i meldingssaker, skal naboprotester i slike saker sendes kommunen.

3. Innholdet i nabovarselet

Innholdet i nabovarselet skal være det samme som fremgår av søknaden eller meldingen. NBR har laget blanketter for nabovarsling som er identiske med søknadsblanketten, slik at man kan være sikker på at det er de samme opplysninger som fremkommer. Fristen for naboprotester er 2 uker, dette skal også fremgå av varselet. Denne fristen gjelder fra det tidspunkt grunnlagsmaterialet, dvs tegninger osv., er gjort tilgjengelig. Fristen gjelder altså ikke nødvendigvis fra tidspunktet selve varselet er sendt. Minimumskrav til nabovarselet er at det inneholder fasadetegninger og situasjonsplan. Kravene til opplysninger til søknaden fremgår av § 19.

NBR har også utformet blankett for kvittering av nabovarsel, der det fremgår hvilke naboer og gjenboere som har fått varsel, og der de kan kvittere på at de har mottatt varselet. De kan også undertegne på at de godtar tiltaket, slik det tidligere har vært krav om for enkle tiltak. Denne regelen er nå opphevet, slik at regel for nabovarsling av enkle tiltak nå følger regelen for nabovarsling ellers. Det betyr at et tiltak kan behandles som enkelt tiltak når fristen på 2 uker for naboprotester er gått ut uten at det foreligger protest. Det er ikke behov for positivt samtykke.

Ved dispensasjoner er det gitt en særskilt regel på bakgrunn av regelen i § 3 om at dispensasjoner kan behandles særskilt når tiltaket ellers gjelder unntak, melding eller enkle tiltak. En dispensasjon er undergitt "vanlig" søknadsplikt, og skal etter lovendringen behandles innen 12 uker, jf § 23 nr. 1 bokstav a). Når dispensasjon er gitt, kan resten av tiltaket deretter behandles som hhv. unntak, melding eller enkelt tiltak.

Der resten av tiltaket gjelder unntak eller melding (ikke enkle søknadspliktige tiltak) er det på denne bakgrunn foreslått en regel om at nabovarsling kan følge regelen om nabovarsling for melding, slik at det ikke bør være krav om ansvarlig søker bare for dispensasjonssøknaden.

Det er ellers tatt med en bestemmelse om at både eier og fester skal ha nabovarsel (i nr. 4), og at det ikke er behov for nabovarsel ved innvendige arbeider i eksisterende byggverk (i nr. 5). Kommunen kan for øvrig gjøre unntak fra krav om nabovarsling.

§ 17. Foreleggelse for andre myndigheter

Bestemmelsen gir tiltakshaver/søker anledning til selv å forelegge saken for de andre myndigheter som skal avgi uttalelse eller fatte vedtak som forutsetning for å gi tillatelse, jf pbl § 95 nr. 3 (endret fra nr. 2 ved siste lovendring). Dette følger av etablert praksis. Kommunen har likevel en koordineringsplikt, dvs. en plikt til å gi oversikt over hvilke myndigheter som skal inn i saken, og til selv å innhente uttalelse eller vedtak der tiltakshaver/ansvarlig søker ikke gjør det.

Kommunen kan gi rammetillatelse med forbehold om slik uttalelse eller vedtak, men ikke igangsettingstillatelse. På tidspunktet for igangsettingstillatelse må forholdet til andre myndigheter være brakt i orden.

Kap. VI Opplysninger til kommunen ved søknad og melding

Kapitlet inneholder kravene som fremkommer i eksisterende SAK §§ 12,14,15 og 21. Kravene til opplysninger ved søknad og melding er slått sammen, og de enkelte opplysninger fremkommer av § 19.

§ 18. Generelle krav til opplysninger i søknad og melding. Gjenbruk av opplysninger

Bestemmelsen viderefører eksisterende bestemmelser. I tillegg er det tatt inn en regel om at det er unødvendig å sende inn tidligere innsendte opplysninger på nytt, med mindre det vil være uforholdsmessig arbeidskrevende for kommunen å hente dem frem igjen. Det er også gitt en regel i siste ledd om at det kan fastsettes standardiserte former for opplysningene. Det er for tiden NBR som utarbeider standardiserte maler for dokumentasjon. Dette arbeidet vil bli videreført i elektronisk form som følge av tilrettelegging for elektronisk søknadsbehandling, først og fremst på bakgrunn av ByggSøk-prosjektet.

§ 19. Opplysninger som skal gis ved søknad og melding

Bestemmelsen er en sammenstilling av bestemmelsene i eksisterende SAK §§ 14, 15 og 21, og inneholder i 6. ledd en opplisting av opplysninger. Det er i hovedsak de samme opplysninger som skal sendes inn ved søknad som ved melding, med unntak for ansvar og kontroll, som bare gjelder for søknadspliktige tiltak. Dette fremgår av de innledende leddene i bestemmelsen.

Opplistingen er en meny. Det er presisert i de enkelte leddene at det bare er de opplysningene som er nødvendige for kommunens behandling som skal sendes inn. Dette fremgår også av

blankettene for søknad og melding, der det skal krysses av for om opplysningene (vedleggene) er relevante eller ikke. Kommunen kan altså ikke kreve opplysninger som ikke er nødvendige i den enkelte sak. I tvilstilfelle er det likevel kommunen som må ha avgjørelsesmyndigheten.

For midlertidige tiltak er det tatt inn bestemmelse om hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og ulemper for omgivelsene, og krav til helse, miljø og sikkerhet der slike tiltak skal brukes til arbeidsplasser eller ansamlinger av mennesker.

For bokstav e) i opplistingen er det henvist til § 25 *Plassering av tiltak*, som gir nærmere anvisning på ansvar for situasjonskart og situasjonsplan. Her har NBR utarbeidet særskilt spesifisering for situasjonsplan. Det fremgår av § 38 *Forholdet til standarder* at der det fremlegges situasjonsplan i henhold til slik spesifisering, kan kommunen ikke kreve denne fremlagt på annen måte.

Kap. VII Kommunens saksbehandling

§ 20. Kommunens oppgaver. Tidspunkt for når opplysninger må foreligge

Bestemmelsen er en oversikt over kommunens oppgaver i saksbehandlingen, som i hovedsak refererer seg til bestemmelser som også fremkommer andre steder. I forhold til kontroll er det viktig å være klar over at kommunen skal påse at det blir foretatt nødvendig kontroll. I dette ligger det ikke lenger at kommunen skal godkjenne kontrollplanene, men disse skal foreligge og være mer innrettet mot kommunalt tilsyn. Kommunen kan kreve suppleringer og endringer i kontrollplanene. Se kapittel VIII om kontroll.

Siste ledd fremhever igangsettingstillatelse som siste tidspunkt opplysningene til søknaden skal foreligge. Dette må vurderes i hvert enkelt tilfelle, f. eks. hvilke opplysninger som er tvingende nødvendig for at det kan gis rammetillatelse, og hvilke opplysninger som kan suppleres frem til igangsettingstillatelse.

§ 21. Krav om overgang fra melding til søknadsbehandling

Bestemmelsen er en videreføring av § 22 i eksisterende SAK. I siste avsnitt er det foretatt en språklig forenkling. Innholdet er altså at tiltakshaver kan forlange full søknadsbehandling dersom han vil benytte seg av reglene om ansvar og kontroll, mens kommuner og naboer kan forlange søknadsbehandling uten at reglene om ansvar og kontroll kommer til anvendelse. For begge tilfelle vil det sannsynligvis være mest aktuelt med behandling som enkelt tiltak, men dette må vurderes konkret. Noe av grunnen til at det ønskes søknadsbehandling kan f. eks. være at forholdet til plangrunnlaget er uavklart.

§ 22. Behandling og endring av ansvarsrett

Bestemmelsen er ny, og synliggjør kommunens rolle ved behandling av ansvarsrett. Bl.a. synliggjøres at godkjenning av ansvarlig søker skal foreligge før kommunen behandler søknaden om rammetillatelse. Dette fremgår også av praksis, der NBR's blankett for rammesøknad også inneholder rubrikk for godkjenning av ansvarlig søker. Ansvarlig søker trenger altså ikke søke om ansvarsrett særskilt, men gjør dette som en del av rammesøknaden, og kommunen må da vurdere denne aller først i saksbehandlingen.

Det er ikke gitt særskilte tidsfrister for behandlingen av ansvarsrett. Søknadene om ansvarsrett er en del av søknaden ellers, og skal behandles innenfor de frister som da gjelder for hhv. rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Søknadene om ansvarsrett er imidlertid av vesentlige betydning for fremdriften i bygge- eller anleggstiltaket, og det er derfor fremhevet at de må behandles uten ugrunnet opphold.

Oversikten over ansvar (ansvarsoppgaven) er ikke lenger obligatorisk dokumentasjon, men bør foreligge der kommunen finner det nødvendig for oversiktens skyld, vanligvis der det er mer enn 4-5 ansvarlige foretak i tiltaket. I og med at ansvarsoppgaven ikke er obligatorisk, er den også sekundær i forhold til de enkelte ansvarsrettssøknader. Ved tvil om innhold i og omfang av ansvar er det ansvarsrettssøknadene som gjelder.

Ved slik oppdeling av ansvaret har kommunen plikt til å påse at hele tiltaket er dekket med ansvar, og at grensesnittene mellom ansvarsområdene er ivaretatt. Denne "påse"-plikten innebærer ikke noe krav om selvstendig initiativ for å fordele ansvar, men skal innebære at tillatelse ikke gis før ansvarsforholdene er brakt i orden. Dette gjelder også ved endring i ansvarsforholdene. Normalt vil et bytte av foretak innenfor et avgrenset ansvarsområde med et annet foretak som er like godt kvalifisert, ikke forårsake mer enn en underretning til kommunen og godkjenning av det nye foretaket. Dersom ansvaret blir stående udekket i en kritisk eller aktiv fase, eller det oppstår uklarhet om det nye foretaket dekker det samme ansvarsområdet, kan kommunen kreve stansning etter pbl. § 113, og eventuelt søknad om endring av tillatelse.

I nr. 2 er det fremhevet at det direkte forholdet mellom kommunen og de ansvarlige opphører ved ferdigattest. Foretakene er fremdeles ansvarlige for feil de har gjort før ferdigstillingen, men kommunens kommunikasjon, i hovedsak pålegg om retting, må skje gjennom tiltakshaver, som deretter må forfølge ansvaret videre på privatrettslig grunnlag. Ferdigattesten kan imidlertid trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag, f. eks. mangelfulle kontrollerklæringer, og da aktiviseres igjen ansvaret foretakene slik det har vært gjennom byggesaken. Feil som har vært gjort av et ansvarlig foretak kan imidlertid tas i betraktning ved fremtidig søknad om ansvarsrett også etter at ferdigattest er utstedt i det aktuelle tiltaket.

Også tiltakshaver selv kan ønske å trekke ansvarsretten for et ansvarlig foretak tilbake, eller det kan skje etter ønske fra foretaket selv. Etter nr. 3 får dette i så fall virkning fra kommunen får underretning om det, og kommunen må da forholde seg som nevnt over, eventuelt gi pålegg om stansning etter pbl. 113 til ansvarsforholdene er brakt i orden.

§ 23. Tidsfrister – oversikt og rettsvirkninger

For oversiktens skyld er alle tidsfrister samlet i én bestemmelse. Der det medfører rettsvirkninger at en frist er overskredet, er det omtalt sammen med den enkelte frist. For de frister der det ikke står noe om slike rettsvirkninger, er det altså ikke innført slike virkninger. En del av fristene fremgår direkte av plan- og bygningsloven, men er gjentatt i forskriften for oversiktens skyld.

Det er viktig å være oppmerksom på at fristene bare gjelder "rene" byggesaker. Der det er uavklarte planspørsmål, f. eks. i dispensasjonssaker eller klagesaker, gjelder fristene ikke.

Det kan også avtales andre frister, jf. nr. 2. I slike tilfelle inntreer selvfølgelig rettsvirkningene først når den avtalte fristen er overskredet.

Av særskilt betydning er fristen på tolv uker i bokstav d) for alle søknadspliktige tiltak, bortsett fra enkle tiltak, der fristen nå er tre uker, jf. bokstav f). 12-ukers fristen gjelder søknad

om rammetillatelse eller ett-trinns behandling. For igangsettingstillatelse foreslår forskriften en frist på tre uker. For 12-ukers fristen er det foreslått en unntaksregel der saken krever ekstra politisk avklaring, eller tillatelse fra annen myndighet eller er særlig komplisert. Det må her legges vekt på ordet ”ekstra”, ordinært bør sakene kunne ferdigbehandles innen fristen. Det kan imidlertid være saker som er så kompliserte enten i sitt innhold eller i sin politiske karakter at det ikke er mulig å behandle dem innen fristen. Det kan også være saker der det er parallelle forhandlinger om f. eks. utbyggingsavtaler, saker som berører spesielle verneinteresser osv., som gjør at fristen ikke kan overholdes. I slike tilfelle kan kommunen ensidig kreve fristforlengelse. Det må da kunngjøres en ny frist til sakens parter straks det viser seg at fristen vil bli overskredet. Kommunen kan ikke vente til fristens utløp med å si fra, med mindre det skulle inntre ekstraordinære omstendigheter på et så sent tidspunkt.

For overskridelse av 12-ukers fristen foreslår forskriften en rettsvirkning som går ut på reduksjon av byggesaksgebyret, eller tilbakebetaling der gebyret allerede er innbetalt (som er det vanligste). Det foreslås en reduksjon på $\frac{1}{4}$ for hver påbegynt uke.

For overskridelse av fristen for igangsettingstillatelse er det ikke foreslått særskilte rettsvirkninger.

For enkle tiltak, jf. bokstav f), anses tillatelse som gitt dersom fristen overskrides. Dette er en videreføring av dagens regel, og anses ubetenkelig fordi alt da skal ”være i orden”. Den samme sikkerheten har man ikke for andre søknadspliktige tiltak, og det er derfor valgt en annen rettsvirkning her.

Den samme virkningen som for enkle tiltak har man for meldinger etter pbl. §§ 81 og 86 a, jf. bokstav b), men denne er formulert litt annerledes, ”...kan tiltaket igangsettes”. For meldinger etter pbl §§ 85 og 86 b er det også en tre-ukers frist, men her er det ikke foreslått rettsvirkninger, jf. bokstav c).

Andre myndigheter er i plan- og bygningsloven gitt en frist på 4 uker for å avgi uttalelse eller fatte vedtak, jf. bokstav g). Her varierer rettsvirkningen etter om det bare skal avgis uttalelse eller fattes vedtak etter særskilt regelverk. I det første tilfelle avskjæres retten til å avgi uttalelse. For vedtak kan det imidlertid ikke gis frister i plan- og bygningslovgivningen som begrenser annet regelverk, og for slike saker er det ikke foreslått rettsvirkninger.

Midlertidig brukstillatelse skal utstedes innen én uke etter at anmodningen er kommet til kommunen. Det er imidlertid en forutsetning at brukstillatelsen er gitt på riktig grunnlag – dersom det viser seg at det f. eks. er feil med kontrollerklæringene, eller tiltaket er endret i forhold til tillatelsen uten at det er varslet, gjelder fristen (og rettsvirkningen) ikke.

På bakgrunn av at midlertidig brukstillatelse er av vesentlig betydning for privatrettslig overtakelse, lånekonvertering, innflytting mv., foreslås det her at tiltaket kan tas i bruk dersom fristen overskrides, jf. bokstav h).

Ferdigattest skal utstedes innen to uker, jf. bokstav i). Her er det ikke foreslått rettsvirkninger for overskridelse, men kommunen må i løpet av denne tiden bestemme seg for om den skal utøve tilsyn. Viser tilsynet at det er feil eller mangler ved bygget, kontrollen, dokumentasjonen eller annet i byggesaken, gjelder ikke fristen.

Det er i bokstav j) foreslått seks ukers frist for kommunens oversendelse av klagesaker til fylkesmannen. Kommunen må i løpet av denne tiden foreta den forberedelse av klagesaken som er nødvendig etter forvaltningsloven, inkl. at det organ som avgjør byggesaker får saken til ny vurdering, dersom dette ikke er delegert.

Det er ikke foreslått generelle frister i fylkesmannens klagesaksbehandling, bortsett fra for saker der kommunen eller fylkesmannen selv har vedtatt at klagen skal gis utsatt iverksetting i

hht. forvaltningsloven § 42. Det er ikke foreslått rettsvirkninger for fristoverskridelse, og de fleste fylkesmannsembeter prioriterer allerede slike saker.

§ 24. Beregning av tidsfrister

Tidsfristene begynner å løpe når søknad er mottatt i kommunen. Dette vil av bevismessige årsaker måtte være dato for journalføring. Selv om noen kommuner kan ha trege journalføringsrutiner, er det ikke grunn til å tro at dette vil medføre noen vesentlig utvidelse av fristen. Det samme gjelder anmodning om midlertidig brukstillatelse og krav om ferdigattest. Tilsvarende gjelder for andre myndigheters behandling av saker i hht. pbl. § 95 nr. 3.

Tidsfristen gjelder fra kommunen har mottatt ”fullstendig søknad”. Det er varierende praksis for å få dette avklart, men de fleste kommuner opererer med en eller annen form for tillegg i tid for supplering av søknaden, retting av feil og innhenting av nødvendige opplysninger. Det er utviklet en modell for beregning av saksbehandlingstid som startet i Grenlandskommunene (”nøkkeltallsprosjektet”), og som nå er tatt i bruk i en god del kommuner rundt i landet. Denne modellen gir anvisning for beregning av tillegg for den tiden søker selv bruker for supplering. En slik beregning må kunne legges til grunn for supplering og feilretting. Dette gjelder uansett sakstype, også for klagesaker.

For forhåndskonferanser inneholder annet ledd en spesialregel som henspiller på regelen i § 2 om at kommunene kan kreve opplysningene i standardisert form. Denne standardiserte formen kan være en NBR-blankett eller kommunens eget produkt. Dersom det brukes slik standardisert form skal den sendes tiltakshaver/søker umiddelbart etter den første henvendelsen, og fristen etter § 23 bokstav a) gjelder da fra den er kommet tilbake til kommunen. Som nevnt i merknaden til § 2 er det opp til tiltakshaver/søker hvilke opplysninger som skal gis på forhånd, men den standardiserte formen skal i alle fall gi utgangspunkt for kommunens forberedelse.

Avslutning av fristen er kommunens ekspedisjon av vedtak eller oversendelse. Tilsvarende gjelder for andre myndigheter. For anmodning om forhåndskonferanse er fristavslutningen selve avholdelsen av konferansen, men partene kan selvfølgelig bli enige om tidspunkt for avholdelse av forhåndskonferansen uavhengig av 2-ukers fristen.

§ 25. Plassering av tiltak

Bestemmelsen avløser § 14 i dagens SAK. Ansvaret for plassering er endret i forbindelse med lovendringen. Mens kommunen hittil har kunnet velge om den selv vil utføre og kontrollere plasseringen eller overlate en eller begge oppgavene til andre foretak, er det nå tiltakshaver som kan velge hvem som skal utføre og kontrollere plasseringen. Dette medfører at dersom kommunen velges til en av oppgavene, vil den nå ha fullt ansvar på linje med andre ansvarlige foretak. Tidligere har kommunen bare hatt et (avgrenset) forvaltningsansvar for plasseringen.

Mange kommuner har oppmåling og utstikking som forretningsområde. Selv om kommunene nå mister den fortrinnsretten de har hatt gjennom loven til selv å kunne velge å utføre eller kontrollere utstikkingen (plasseringen i marken), vil de likevel kunne opprettholde dette forretningsområdet. Dette må nå skje i konkurranse med andre aktører. Det forutsetter også at kommunene har tilstrekkelige kvalifikasjoner etter GOF til å foreta arbeidet og kontrollen av det, men de fleste kommuner har god kompetanse på dette området. Det er heller ikke noe problem for kommunene å få sentral godkjenning for kommunale enheter. En del kommuner

praktiserer slike ansvarsordninger allerede, og noen kommuner har gått sammen om å spesialisere interkommunale enheter på dette området, eller fordeling av spesialiserte oppgaver mellom kommunene.

Bestemmelsen stadfester oppgavefordelingen i forbindelse med plassering av tiltaket i marken. Første ledd angir hvilke oppgaver kommunen har som forvaltningsmyndighet, uavhengig av om den selv er med på selve plasseringen eller kontrollen av den. Kommunen skal da fremskaffe situasjonskart, som skal være grunnlag for situasjonsplanen. Situasjonskartet bør være koordinatfestet der kommunens eget kartgrunnlag gir mulighet for det (avhengig av hvor godt utviklet kartgrunnlaget er), og skal i nødvendig grad angi rammer og krav knyttet til arealplaner, infrastruktur og relevante bestemmelser i forskjellig regelverk som er av betydning. Situasjonskartet skal altså sikre at tiltakets planlagte plassering kan realiseres i terrenget.

Kommunen skal videre oppgi hvilke toleransegrenser (dvs. avvik i forhold til avstandsbestemmelser) som gjelder for plasseringen av tiltaket, både i situasjonsplanen og i terrenget, for innmålingen og for beliggenhetskontrollen. Kommunen skal også godkjenne plasseringen i forbindelse med søknadsbehandlingen. Denne godkjenningen er ikke noe eget vedtak, men inngår som en del av tillatelsen.

Tiltakshaver på sin side har ansvaret for at det blir utarbeidet situasjonsplan. Ved meldepliktige tiltak er det tiltakshaver selv som har dette ansvaret, ved søknadspliktige tiltak er det ansvarlig søker som har det. Situasjonsplanen skal vise tiltaket slik det søkes plassert, at krav til minsteavstander i vertikal- og horisontalplanet er oppfylt, og at tiltakets utstrekning står i forhold til arealets størrelse.

Situasjonsplanen bør utformes på en slik måte at den kan innpasses i kommunens kartgrunnlag. Kommunen kan kreve at tiltakets foreslåtte plassering i situasjonsplanen skal være koordinatbestemt eller prøvestykket før det gis igangsettingstillatelse.

Situasjonskart og situasjonsplan skal naturligvis bare fremskaffes der det er behov for det. Det vil f. eks. ikke være nødvendig for fasadeendringer, innvendig arbeid osv. (Departementet vil gjerne ha eksempler i høringsrunden på når situasjonsplan ikke bør være nødvendig.) Kommunen kan også gjøre unntak fra kravet om ansvarsrett der det ikke er behov for særskilt ansvar for plasseringen, jf. § 13 annet ledd.

For meldingssaker har tiltakshaver ansvar for å underrette kommunen om den endelige plassering slik det er utført. Dette skal gjøres innen fire uker, jf. § 8 fjerde ledd. For søknadspliktige tiltak er det ansvarlig søker som har ansvaret for slik underretning, jf. § 34 nr. 2, der det heter at rapportering skal skje enten oppgitt som innmålte koordinatverdier eller inntegnet på tidligere godkjent situasjonsplan.

§ 26. Rapportering til andre myndigheter

Det følger av en del annet regelverk at kommunen har rapporteringsplikt om en del byggesaker til andre myndigheter. I bestemmelsen er det nevnt to av disse myndighetene som har tilkjennegitt særskilte behov, men bestemmelsen er ikke uttømmende. Bestemmelsen nevner luftfartshindre, der det av hensyn til flytrafikken er nødvendig at byggverk som kan utgjøre hindringer for flytrafikken blir innrapportert, slik at de kan innarbeides i flykartene.

Den andre rapporteringen som er nevnt i bestemmelsen, gjelder GAB-registeret (Grunneiendom, Adresse, Bygning), som både lager statistikk over byggingen i Norge, og som gir grunndata tilbake til kommunene til hjelp for kommunenes egen oversikt og planlegging. Disse dataene kobles etter hvert sammen med andre data for eiendommen, slik at

det skal være mulig gjennom dette registeret å ha full oversikt over eiendommens fysiske og juridiske beskaffenhet og utnyttelse. GAB-registreringen er langt på vei innarbeidet i standardblankettene fra NBR om søknad om tillatelse, der ansvarlig søker blir bedt om opplysninger om bygnings- og boligspesifikasjon. Disse opplysningene blir deretter videreformidlet av kommunen til GAB-registeret. Det er meget ressursbesparende for kommunen at disse opplysningene gis av ansvarlig søker, som allerede har disse opplysningene, i stedet for at kommunen må få tak i dem selv.

Det må presiseres at kommunens innhenting av opplysninger som skal videreformidles i henhold til annet regelverk ikke har betydning for tillatelsen. Kommunen kan altså ikke nekte eller holde tilbake tillatelse i byggesaken med den begrunnelse at slike opplysninger mangler. Rapporteringen til andre myndigheter er altså i utgangspunktet kommunens eget ansvar.

Kap. IX Kontroll av tiltak

Kapitlet er vesentlig endret i forhold til eksisterende SAK. Endringen har bakgrunn i lovendringen som fjerner kommunens plikt til å godkjenne kontrollplan. Kontrollplanen er et av de dokumentene i byggesaken som har blitt endret mest etter innføringen av byggesaksreformen. Årsaken til dette synes å være at store deler av byggebransjen ikke var fortrolig med å føre kontroll og at mange forskjellige konsepter ble presentert som løsning på de nye systemkravene. Bare et fåtall foretak hadde erfaring med kvalitetssystemer fra annen land- eller offshorebasert produksjons- og industrivirksomhet. En del prosjekteringsforetak og større entreprenørvirksomheter hadde tatt i bruk kvalitetssystemer, mens de brede lag av foretak i byggenæringen, og i særdeleshet de små foretakene, var lite fortrolige med systemtenkningen som lå til grunn for kontrollen. Resultatet var at det ble utarbeidet ulike varianter av kontrollplaner. Tendensen i begynnelsen gikk klart i retning av at planene var svært detaljerte og omfangsrige, og ofte lite praktiske og relaterte til det aktuelle byggeprosjektet. Dessuten utarbeidet hvert enkelt kontrollforetak sin egen (signerte) kontrollplan og utstedte egne kontrollerkåringer i forhold til hver enkelt av disse. Kontrollplanene hadde derfor ofte preg av å være rene sjekklister på et detaljeringsnivå som var altfor omfattende til at kommunene kunne ha tilstrekkelig nytte av kontrollplanene som styringsdokumenter.

Følgen av dette ble at kommunen ofte måtte behandle og forholde seg til mange og ulikt oppbygde planer, noe som førte til at byggesaken ble betydelig komplisert og unødig byråkratisert. Kommunen hadde også vansker med å vurdere omfanget av kontrollarbeidet og styre retningen det skulle ta. Først etter at NBR i 1999 utarbeidet blanketter for kontrollplaner, har det skjedd en forenkling og begrensning i omfanget av kontrollplaner og en betydelig reduksjon i papirmengden. Til gjengjeld har kontrollplanene fått et langt mer overordnet og generelt preg enn tidligere. Det benyttes i dag som regel bare én kontrollplan for prosjekteringen og én for utførelsen for hele prosjektet. Dette stadfestes nå i forskriften.

De standardiserte kontrollplaner som i dag benyttes, inneholder opplysninger om fagområde og tiltaksklasse for oppgavene (for eksempel sanitærinstallasjoner), hva som er utførelsesgrunnlaget (for eksempel tegninger og beskrivelser), hvilken kontrollmetode man vil benytte (f.eks. bruk av sjekklister, trykktesting o.a.) og omfanget av kontrollen. Videre inneholder de opplysninger om kontrollform (dokumentert egenkontroll eller uavhengig kontroll) og opplysninger om hvordan kontrollen skal dokumenteres (f.eks. signatur på sjekklister eller tegning, foto o.a.).

For å ivareta kontrollansvaret, er det stilt krav til kontrollforetakenes kvalifikasjoner i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF). Foruten kvalifikasjonskrav til foretakets faglige ledelse (utdanning og praksis), stilles det krav om at foretaket skal ha et styringssystem for planlegging, gjennomføring, dokumentasjon, overvåking og rapportering av kontroll samt rutiner for regelmessig gjennomgang av kontrollsystemet. Foretak med en godt utviklet kvalitetsfilosofi, vil i praksis ofte kombinere det påkrevde styringssystemet etter forskriften med sitt eget kvalitetssystem. Kvalitetssystemet vil da kunne omfatte både styringen av administrative funksjoner i foretaket, økonomi, oppfyllelse av kontraktsvilkår og myndighetskrav. I forbindelse med et konkret byggeprosjekt, vil foretaket kunne ta ut de delene av systemet som er relevante for prosjektet og lage et eget ”skreddersydd” prosjektsystem for det aktuelle byggeoppdrag.

Når tiltaket er ferdig utført, skal den kontrollansvarlige gjennomføre sluttkontroll (sammenfatning av den løpende kontrollen), og kommunen skal på grunnlag av deres kontrollerklæringer utferdige ferdigattest. Kommunen kan nøye seg med å gi midlertidig brukstillatelse dersom det gjenstår arbeid på tiltaket eller kontrollerklæringene er mangelfulle. Tilsvarende prosess i prosjekteringsfasen er at kommunen gir igangsettingstillatelse på grunnlag av de(n) kontrollansvarliges kontrollerklæring(er).

Kontrollplanen er en forpliktende erklæring for den kontroll som skal gjennomføres. Kontrollplanen vil i praksis være det viktigste dokumentet for kommunens oppfølging av tiltaket, vurdering av behovet for tilsyn, og den vil også danne grunnlag for dialogen med foretaket. Kommunene synes i praksis å være lite bevisste på kontrollplanenes betydning for deres videre oppfølging av tiltaket. Dette har ført til overraskelser for kommunen når tilsyn har vært satt i verk. Det har vist seg at kontrollplanene har vært for generelt utformet og lite relevante for kontrollarbeidet i det aktuelle prosjekt.

Det har også vist seg at kontrollplanene foretakene benytter i prosjekteringen ikke alltid er koordinert med de planer som benyttes i utførelsen. Dette fører til at det kan bli dårlig oppfølging av de kritiske områdene som prosjekteringskontrollen etter en risikovurdering har fokusert særlig sterkt på. I sin ytterste konsekvens kan det få som resultat at det legges ned mye ressurser i å sikre at prosjekteringen er korrekt, mens lite eller intet gjøres for å påse at utførelsen faktisk blir i tråd med det prosjekterte. For eksempel kan dette lede til at forsterket kontroll med prosjekteringsløsninger som skal sikre brannspredning i tiltaket, ikke bli fulgt opp i utførelsesfasen gjennom kontroll av at disse løsningene faktisk blir benyttet.

Det er også kommet en del kritikk av dagens kontrollsystem fra byggebransjen. Det har vært pekt på at foretakene ofte må utarbeide ekstra dokumentasjon for å tilfredstille bygningsmyndighetenes krav og at byggesaksreformen derfor har ført til et betydelig økt byråkrati for å oppfylle dokumentasjonskravene. Det er særlig vist til at reglene fører til utarbeiding av dokumenter som ikke har betydning for kvaliteten på det bygde, dvs. sluttproduktet. Årsaken til dette kan tenkes å være at kontrollsystemet (kvalitetsplanen) foretaket benytter for å sikre oppfyllelse av kontraktsforpliktelser ikke uten videre dekker de offentligrettslige kravene etter bygningslovgivningen, eller i hvert fall ikke legger til rette for særskilt dokumentasjon av at slike krav er oppfylt. Det kan dermed antas at en videreutvikling av systemene, og større forståelse for betydningen av å integrere system for oppfyllelse av kontraktsforpliktelser med oppfyllelse av myndighetskrav etter plan- og bygningslovgivningen, vil redusere behovet for kontrolldokumentasjon totalt sett.

På denne bakgrunn ønsker forskriften nå å legge større vekt på at kontrollen skal skje som en integrert del foretakenes egne kvalitetssystemer eller prosjektstyringssystemer. Av den grunn er det også valgt å bruke disse begrepene i stedet for ”kontrollsystem”, som kan forstås slik at det skal lages egne systemer for å ivareta kontrollen av pbl-kravene. Samtidig ønsker forskriften å gjøre kontrollplanene mer operative, slik at de både kan brukes til å planlegge, gjennomføre og dokumentere kontrollen på de områdene der det er viktig at det føres særskilt kontroll, uten at det skal være nødvendig å ha en byråkratisk øvelse der det ikke er særskilte områder som må utpekes for kontroll. Et siste moment er at dersom kontrollplanene skal brukes mer aktivt av kommunene som grunnlag for tilsyn, må de utformes på en måte som leder oppmerksomheten mot de områder som trenger kontroll, ikke en mer eller mindre tilfeldig opplisting av regler i TEK som bør ivaretas.

§ 27. Foretakenes kontroll

Bestemmelsen fremhever at det er foretakenes system (enten det kalles kvalitetssystem, prosjektstyringssystem, styringssystem eller brukes andre begreper) som skal danne grunnlaget for kontroll. Kontrollen skal altså planlegges, gjennomføres og dokumenteres med grunnlag i det systemet foretaket allerede har, slik at pbl-kravene integreres i systemet sammen med andre krav, som privatrettslige krav, hms-krav osv. Pbl-kravene må imidlertid synliggjøres særskilt overfor kommunen, jf. § 32, og den underliggende kontrolldokumentasjon i form av sjekklister osv. skal gjøres tilgjengelig for kommunen dersom den ønsker å se den.

I tillegg skal kontrollen ha grunnlag i kontrollplan, men denne planen kan utformes som erklæring om at systemet brukes, der det ikke er behov for å synliggjøre viktige kontrollområder, jf. § 29. Kontrollplanen er en del av søknadsdokumentasjonen, jf. §§ 19 og 28.

Vektleggingen av kontroll med grunnlag i foretakets system medfører også en klargjøring av omfanget av ansvaret for den kontrollansvarlige. Dette innebærer at kontrollforetaket har ansvar for *hele* kontrollen, ikke bare kontrollen av viktige kontrollområder som kan være særskilt fremhevet etter § 29 nr. 2.

Reglene om kontroll gjelder bare søknadspliktige tiltak. Kommunen kan gjøre unntak fra kravet om kontroll når et slikt krav er unødvendig. Unntaket skal i så fall fremgå av tillatelsen. Det er altså kommunen som har avgjørelsesmyndigheten, men som regel etter forslag fra tiltakshaver/ansvarlig søker, som fordeler ansvaret i saken. Regelen om unntak fra kravet om kontroll følger for så vidt av regelen i § 13 annet ledd om at det kan gjøres unntak fra kravet om ansvarsrett, men regelen om unntak fra kontroll er utformet slik at det er hele kontrollkapitlet det i så fall gjøres unntak fra (også kravet om kontrollplan, dokumentasjon osv.), ikke bare selve kontrollansvaret.

§ 28. Innsending av kontrollplan til kommunen

Kontrollplanen skal sendes til kommunen som en del av søknadsdokumentasjonen, jf. § 19, men den skal ikke lenger godkjennes særskilt. Kontrollen blir dermed en integrert del av tillatelsen, og eventuelle krav kommunen måtte ha om tilføyelser av andre viktige kontrollområder i kontrollplanen kan utformes som vilkår til tillatelsen dersom de ikke er tatt inn i kontrollplanen tidligere. Den underliggende kontrolldokumentasjonen skal ikke sendes inn, men skal foreligge i foretaket, og være tilgjengelig dersom kommunen ønsker å se den, jf. merknad til § 27.

Praksis har vist at det er uhensiktsmessig med en kontrollplan for hvert fagområde eller for hvert kontrollforetak. Slike kontrollplaner blir lett for detaljerte og forskjelligartede. NBR's standardblankett for kontrollplaner tar derfor utgangspunkt i at det skal være én kontrollplan for prosjektering og én for utførelse, og denne praksisen blir nå foreslått nedfelt i forskrift. Det skal derimot avgis kontrollerklæringer fra hvert ansvarlig kontrollforetak, disse står i direkte sammenheng med de enkelte søknader om ansvarsrett, og skal vise at det kontrollområde kontrollforetaket har tatt ansvar for, er ivaretatt. Til sammen skal kontrollerklæringene vise at kontrollplanen er oppfylt, dette er en koordineringsoppgave som skal ivaretas av ansvarlig søker, jf. § 33.

Kontrollplan for prosjektering skal vise at tiltaket blir prosjektert i henhold til krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og at disse blir kontrollert. Kontrollplan for utførelse skal vise at tiltaket blir utført i henhold til prosjekteringen, og at utførelsen blir kontrollert. Den ansvarlige for kontrollen i utførelsesfasen er likevel ikke helt fri for ansvar for feil i prosjekteringen som han ser eller burde ha sett. Ansvarsfordelingen vil i slike tilfelle avhenge av forholdene, og må vurderes konkret.

§ 29. Kontrollplan

Det er ansvarlig søkers ansvar at det blir utarbeidet kontrollplan, og det er som regel bare ansvarlig søker som undertegner på kontrollplanen. Normalt bør kontrollplan utarbeides i samsvar med det eller de aktuelle kontrollforetak, men det er ingen betingelse. Ofte blir kontrollplanen utarbeidet før kontrollforetakene er engasjert, særlig når det gjelder utførelsesfasen. Ansvarlig søker har koordineringsansvar for kontroll gjennom hele byggesaken, også for utførelsesfasen. Dette følger av at funksjonen som ansvarlig samordner nå er opphevet og lagt til funksjonen som ansvarlig søker. Ansvarlig søker skal altså sørge for at de enkelte foretak er kjent med kontrollplanen, og han skal påse at kontrollforetakene har system for ivaretagelse av kontroll, jf. § 27. Hvorvidt svakheter i et kontrollforetaks system kan avhjelpes ved særskilt fremhevelse av kontrollområdet i kontrollplan, må avgjøres konkret. I slike tilfelle, f. eks. hvis en del av tiltaket ligger i tiltaksklasse 3, mens kontrollforetaket bare har godkjenning i klasse 2, vil det være naturlig at det engasjeres annen uavhengig kontroll for dette kontrollområdet.

Kontrollplan for viktige områder er omtalt i bestemmelsens nr. 2. Dette kan være kontrollområder som på grunn av vanskelighetsgrad, sannsynlighet for feil eller konsekvenser ved feil eller mangler vil ha betydning for helse, miljø, sikkerhet eller andre vesentlige forhold. Det er altså ingen begrensning i hvilke områder en slik kontrollplan kan fremheve, det kan skyldes usikre grunnforhold, uprøvde byggemetoder, forhold som et ansvarlig foretak har liten kompetanse på osv. NBR's standardblanketter for kontrollplaner kan brukes for denne typen kontrollplaner, de særskilte kontrollområdene skal bare fremheves når blanketten skal utfylles mht. fagområde/tiltaksklasse, krav og grunnlag. Kontrollplanen skal i slike tilfelle vise ytelseskravene og forutsetningene, grensesnittene mellom de forskjellige fagområdene, og hvordan forholdet mellom prosjektering og utførelse blir ivaretatt.

Etter nr. 4 kan kommunen kreve at nye kontrollområder blir tatt med i kontrollplanen. Det kan skje ut fra lokale grunnforhold, ofte forekommende feil, usikkerhet mht. ansvarlige foretak osv. Kommunen trenger ikke begrunne slike krav særskilt, men suppleringsene må ikke være urimelige. Opplagte kontrollområder bør ivaretas gjennom systemkontrollen, og kommunen kan i alle fall føre tilsyn i den utstrekning den måtte ha behov for det. Slike suppleringer trenger ikke særskilt vedtak, og kan eventuelt gjøres som vilkår til tillatelsen.

Kommunen kan også kreve suppleringer eller endringer *etter* at tillatelse er gitt, men i så fall må det skje ved eget vedtak, som kan påklages særskilt.

Ansvarlig søker skal sørge for at kommunens krav blir innarbeidet i kontrollplanen, og gjort kjent for de ansvarlige kontrollforetak. Revidert kontrollplan skal sendes til kommunen.

I bestemmelsens nr. 3 fremgår at det ikke er nødvendig å utarbeide særskilt kontrollplan der det ikke er viktige kontrollområder. Dette er dermed en klargjøring av utgangspunktet, dvs. at det er foretakets system som er grunnlag og utgangspunkt for kontrollen. I slike tilfelle er det tilstrekkelig at kontrollplanen utformes som egenerklæring som viser at kontrollen vil bli planlagt og gjennomført i henhold til systemet. NBR vil utforme denne erklæringen, som f. eks. kan gjøres til en del av søknadsblanketten, eller som en obligatorisk del 1 av kontrollplanen, mens utfyllingen for viktige kontrollområder kan bli en frivillig del 2.

Nr. 5 går nærmere inn på ansvaret til de ansvarlige kontrollforetak. Som tidligere nevnt har ansvarlig kontrollerende ansvaret også for systemkontrollen, ikke bare for de kontrollområdene som er fremhevet i kontrollplan. Hvis kontrollforetaket oppdager at kontrollplanen ikke er dekkende, enten

- ved at kontrollplan etter nr. 2 må endres/suppleres, eller
- ved at den foreslåtte kontrollplan etter nr. 3 må suppleres med kontrollplan etter nr. 2 fordi det er nødvendig å fremheve enkelte kontrollområder,

har kontrollforetaket plikt til å si fra til ansvarlig søker, som deretter må vurdere behovet for endringer. I et slikt tilfelle bør ansvarlig kontrollerende vurdere om det også er behov for underretning til kommunen, i alle fall dersom ansvarlig søker velger å ikke endre kontrollplanen.

§ 30. Godkjenning av kontrollform

Bestemmelsen er en videreføring av § 25 i dagens SAK. Forslag til kontrollform skal fremgå av kontrollplanen, og kontrollformen kan være enten (dokumentert) egenkontroll eller uavhengig kontroll. Kontrollformen "dokumentert egenkontroll" innebærer at foretaket både utfører arbeidsoppgaven og kontrollerer den. Kontrollformen "uavhengig kontroll" innebærer at det er et annet foretak som får kontrolloppgaven enn det som utfører oppgaven. Det synes som kommunene er tilbakeholdne med å kreve uavhengig kontroll fordi det lett oppfattes som en sanksjonsform, og at dette i praksis bare skjer i et fåtall av byggesakene. I praksis er egenkontroll følgelig den dominerende kontrollform. Uavhengig kontroll kreves som oftest kun i forhold til oppgaver som kommunen mener er vanskelige eller særlig kritiske i forhold til liv, helse, miljø eller sikkerhet.

Det kan således være grunn til å vurdere uavhengig kontroll i flere tilfelle, med utgangspunkt i de tiltak der det kreves kontrollplan for viktige områder etter § 29 nr. 2, og der egenkontrollen basert på kontrollforetakets eget system synes mindre egnet pga. manglende praksis, perifer fagkompetanse, høy vanskelighetsgrad (tiltaksklasse) i tiltaket, kontrollområdets viktighet (f. eks. brann) osv.

I tredje ledd er det fremhevet at kommunen kan kreve annen kontrollform ved svikt i kontrollen. Det er naturligvis her ikke snakk om å kreve egenkontroll der den uavhengige kontrollen svikter, i så fall blir det aktuelt med annen uavhengig kontroll.

Kontrollformen skal som nevnt fremgå av kontrollplanen. Kommunens krav om annen kontrollform følger dermed hovedregelen om endring av kontrollplanen som nevnt i § 29 nr. 4, dvs. at krav om ny kontrollform skjer som en del av søknadsbehandlingen, eventuelt som vilkår til tillatelsen. Der kommunen krever ny uavhengig kontroll etter at tillatelse er gitt, må dette skje i form av eget vedtak, som kan påklages særskilt.

§ 31. Gjennomføring av kontroll

Bestemmelsen angir at kontrollen skal skje etter egnede metoder, og at kontrollanvisninger i standarder skal legges til grunn så langt de passer. Egnede metoder kan f. eks. være måling, undersøkelse eller prøving og tolking av ett eller flere kjennetegn ved tiltaket.

Nr. 2 angir hvordan kontrollen etter kontrollplan for viktige kontrollområder skal gjennomføres, og nr. 3 hvordan kontroll etter foretakets system skal gjennomføres. Nr. 4 angir at kontrollforetaket skal påse at avvik blir behandlet og utbedret av de respektive ansvarlige foretak, og gi beskjed til kommunen hvis dette ikke blir gjort.

§ 32. Dokumentasjon av kontroll. Arkivering og tilrettelegging for tilsyn

Bestemmelsen stiller krav om at dokumentasjon skal vise at kontrollen faktisk er planlagt og gjennomført, og at det er tilstrekkelig sammenheng mellom planlegging og gjennomføring. Denne kontrolldokumentasjonen skal ligge i foretaket og gjøres tilgjengelig for kommunen dersom kommunen ønsker den, men skal ellers ikke sendes inn. Overfor kommunen skal i utgangspunktet kontrollerklæringer være tilstrekkelig, det er bare disse som skal sendes inn, dersom ikke kommunen uttrykkelig ber om mer dokumentasjon.

§ 33. Avslutning av kontroll. Kontrollerklæring

Hvert enkelt kontrollforetak skal fylle ut kontrollerklæring, der det fremgår at kontrollen er utført i henhold til kontrollplan og det ansvaret kontrollforetaket har påtatt seg gjennom sin søknad om ansvarsrett. Kontrollerklæringene skal ikke sendes inn før kontrollen er avsluttet. Hvis kontrollerklæringene er utfylt på sviktende grunnlag, er dette gjenstand for vurdering av tilbaketrekking av ansvar og sentral godkjenning, og kan rammes av straffeansvar etter ny pbl § 110, som ilegger straffeansvar for den som "gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene eller den sentrale godkjenningsordningen". Det gjelder her et uaktsomhetsansvar, noe som i stor grad legger bevisbyrden på den som har avgitt de uriktige opplysningene.

Det er ansvarlig søker som skal koordinere kontrollerklæringene og videresende dem til kommunen. Kontrollerklæringer for *prosjekteringen* skal vise at prosjekteringen er fullstendig, at den er skjedd i henhold til vilkår i tillatelsen og pbl-regelverk for øvrig, og skal gi grunnlag for igangsettingstillatelse. Kommunen skal ikke gi igangsettingstillatelse dersom kontrollerklæringene viser feil eller mangler ved prosjekteringen.

Kontrollerklæringer for *utførelsen* skal vise at utførelsen er skjedd i henhold til prosjekteringen, vilkår i tillatelsen og pbl-regelverk for øvrig. Dersom kontrollerklæringene viser at det gjenstår arbeid eller forekommer feil som er av mindre vesentlig betydning, gir de grunnlag for anmodning om midlertidig brukstillatelse. Viser de full overensstemmelse, gir de grunnlag for ferdigattest. Viser de at det gjenstår arbeid eller forekommer feil eller mangler av vesentlig betydning, skal kommunen verken utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Kommunen kan på et hvert tidspunkt i byggesaken kreve fremlagt opplysninger om kontrollen. Den må imidlertid gjøre dette før ferdigattest utstedes. Hvis den vil kreve nye opplysninger før det utstedes midlertidig brukstillatelse, må den gjøre det innen én uke etter at anmodningen er kommet inn. Hvis kommunen oversitter fristen, kan tiltaket tas i bruk som om midlertidig brukstillatelse skulle vært gitt. Etter at krav om ferdigattest er kommet inn, har kommunen to uker på seg til å kreve nye opplysninger.

Kap. X Ferdigstillelse. Kommunens tilsyn

§ 34. Ferdigstillelse. Rapportering av endelig plassering

Som nevnt under § 33 skal kontrollerklæringer gi grunnlag for anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Der det har vært endringer i forhold til tillatelsen, kan kommunen kreve ajourførte tegninger og situasjonsplan. Der endringene er av vesentlig karakter skal det søkes om tillatelse til endring, jf. § 15. Hvis dette ikke gjøres senest ved krav om ferdigattest, blir endringen ulovlig, og kan kreves rettet etter pbl § 113.

Ferdigattest kan trekkes tilbake der den er gitt på uriktig grunnlag. I så fall gjelder det direkte ansvarsforholdet mellom de ansvarlige foretak og kommunen fremdeles, dvs. at kommunen kan gi rettingspålegg direkte til f. eks. ansvarlig utførende foretak.

Ferdigattest markerer for øvrig at det direkte ansvarsforholdet mellom de ansvarlige foretak og kommunen opphører. De ansvarlige foretak er fremdeles ansvarlige for feil begått i byggesaken, men pålegg må rettes til tiltakshaver, som deretter må bruke privatrettslige midler overfor sine kontrahenter. Ferdigattest markerer også når det blir for sent for kommunen å kreve tilleggsopplysninger om byggesaken og kontrollen, og kommunen kan ikke gjennomføre tilsyn etter at ferdigattest er gitt. Jf. om disse forhold merknadene til § 23 om tidsfrister.

Hvis det gis midlertidig brukstillatelse fordi det gjenstår arbeid eller finnes feil eller mangler som ikke er av vesentlig karakter, skal kommunen angi frist for ferdigstillelse. Dette fremkommer også av NBR's blankett for anmodning om midlertidig brukstillatelse, der ansvarlig søker skal opplyse om hva som gjenstår, og angi tidspunkt for utbedring/ferdigstillelse. Tidspunktet i seg selv gir ikke grunnlag for sanksjoner fra kommunens side, det er bare ment å skulle gi oversikt over utbedringen. Kommunen har i prinsippet ikke noe med fremdriften å gjøre. (Det samme forhold har man ved trinnvis igangsettingstillatelse, der det skal gis en plan for igangsetting av de forskjellige trinnene, uten at forsinkelser er noen avslagsgrunn.)

Bestemmelsen angir i nr. 2 ansvar for ansvarlig søker om rapportering om tiltakets endelige plassering, jf. merknad til § 25. I meldingssaker er det tiltakshaver selv som har denne plikten.

§ 35. Kommunens tilsyn

Kommunen har en utstrakt adgang til å foreta tilsyn, og det er av stor betydning for foretakene at kommunen er aktiv og konstruktiv i sin tilsynsfunksjon. Tilsynet vil bidra til at foretakene kan få tilbakemeldinger på sine rutiner, og utvikle kvaliteten bedre, og føre til bedre dialog. Det er derfor ingen grunn til at kommunene skal være tilbakeholdne i sin tilsynsfunksjon av frykt for at den kan oppfattes som en ren sanksjon. Ideelt sett opererer man med en målsetting om at 10 % av tiltakene bør undergis en eller annen form for tilsyn, men det er foreløpig svært få kommuner som klarer en slik målsetting.

Kommunen trenger ikke ha noe bevis for at det er gjort feil for at den skal foreta tilsyn. Tilsynet kan f. eks. skje på statistisk grunnlag. Det trenger heller ikke være noen full gjennomgang av tiltaket eller foretaket, det kan godt bare være ettersyn på noen områder hvor det ofte forekommer feil. Kommunen kan selv velge om den vil varsle om tilsyn eller foreta uanmeldte stikkprøver. En del kommuner har f. eks. gode resultater med at det første tilsynet i et foretak er varslet, og deretter bruker uanmeldte stikkprøver.

I prinsippet kan tilsynet skje på tre måter:

- Dokumentasjonsgjennomgang, dvs. at kommunen ber om sjekklister, detaljprosjektering, tekniske rapporter osv.
- Teknisk tilsyn, dvs. fysisk gjennomgang av tiltaket på byggeplass.
- Foretakstilsyn, dvs. gjennomgang av den del av foretakenes kvalitetssystemer/prosjektstyringssystemer som er innrettet mot plan- og bygningslovgivningen.

Det er særlig den siste formen for tilsyn det er blitt lagt vekt på i den senere tids utvikling. Denne formen gir kommunen større innblikk i foretakene og hva som gjør at det oppstår feil. Dette tilsynet kan dermed lettere også legges til grunn for vurderingen av ansvarsretten, og brukes da som alternativ eller supplement til "ordinære" sanksjoner som pålegg, forelegg og tvangsmulkt.

Statens bygningstekniske etat har gjennom et prosjekt undersøkt om det kan være hensiktsmessig for kommunene å anvende revisjonsteknikk (med utgangspunkt i kvalitetsstyringstradisjoner) ved sitt tilsyn med foretakene. Så langt kan det synes som om kommunene med fordel kan anvende elementer fra revisjonsteknikken i tilsynet. Men dette fordrer god kompetanse, og ikke minst forståelse for kommunens rolle og atferd i forbindelse med tilsynet. Foreløpig synes bare få kommuner å ha opprettet et fast opplegg for tilsyn. Noen få (større) kommuner har opprettet enheter med et særlig ansvar for å føre tilsyn og noen kommuner har, eller arbeider med å opprette, interkommunalt samarbeid om tilsyn.

Det er likevel usikkert i hvilken grad kommunene har klart å nyttiggjøre seg kontrollplanene som utgangspunkt for tilsynet. Kontrollplaner for viktige områder etter § 29 nr. 2 er ment å gi kommunene et bedre utgangspunkt for tilsynet. Det er uansett viktig at kommunene er aktive i sin tilsynsfunksjon, og erfaringene viser at der tilsynet brukes har det en god virkning på dialog og rutiner. Kommunaldepartementet og Statens bygningstekniske etat vil arbeide videre med veiledning på dette området.

Kap. XI Diverse bestemmelser

§ 36. Gebyrer

Bestemmelsen er en videreføring av § 31 i dagens SAK, bare med mindre redaksjonelle endringer. Det gjøres oppmerksom på at det nå er laget nye retningslinjer for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester, (H-2140, januar 2003). Retningslinjene har virkning fra 01.01.03, og erstatter tidligere "Veiledende retningslinjer for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester" (H-2095) utgitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet i desember 1996. Retningslinjene angir de prinsipper som skal benyttes

i selvkostkalkyler innenfor alle typer av kommunale/fylkeskommunale tjenester der selvkost er satt som tak.

De nye retningslinjene gir en del viktige avklaringer for selvkostberegningen. En viktig årsak til varierende praksis i kommunene, har vært uklarheter rundt beregning av kapitalkostnader i selvkostkalkylen. Avskrivninger er fra 2001 gjort obligatorisk i kommuneregnskapet, og reglene for avskrivninger er angitt i Forskrift om årsregnskap og årsberetning av 15.12.00. De nye retningslinjene slår fast at reglene om avskrivninger i regnskapsforskriften skal benyttes i selvkostkalkylen.

Retningslinjer for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester (H-2140) PDF-format finnes på adressen: <http://www.dep.no/archive/krdvedlegg/01/15/h2140047.pdf>

For øvrig er det viktig at byggesaksgebyrene avspeiler den saksforberedelse som tiltakshaver/ ansvarlig søker har gjort på forhånd. Når kommunenes arbeid og vurdering blir enklere gjennom at ansvarlig søker håndterer naboprotester, ved at enkle tiltak i prinsippet skal kunne gis tillatelse uten nærmere gjennomgang fra kommunens side, og ved at stadig mer av dokumentasjonen i byggesaken blir standardisert, bør dette i størst mulig grad avspeiles gjennom reduksjon eller differensiering av gebyrene. I motsatt fall forsvinner en del av den drivkraften som ligger i forenklingsarbeidet.

§ 37. Sanksjoner – tvangsmulkt

Bestemmelsen er en videreføring av § 32 i dagens SAK, uten endringer.

§ 38. Forholdet til standarder

Bestemmelsen er ny, og angir på samme måte som i TEK at standarder og spesifikasjoner kan legges til grunn ved dokumentasjon av søknader eller meldinger. Dette gjelder først og fremst situasjonsplaner, der kommunene har stilt forskjellige krav, slik at byggefirmaer som opererer i flere kommuner har måttet ha flere forskjellige maler for situasjonsplaner. Det er nedlagt et stort arbeid i regi av NBR for å standardisere situasjonsplaner gjennom egne spesifikasjoner. Bruk av disse – og etter hvert annen standardisering av dokumentasjon i hht. § 19 – bør kunne bidra til mindre arbeid for kommunen, i tillegg til større forutberegnelighet for søkere.

Ved overgang til elektronisk saksbehandling vil omfanget av standardiseringen øke. Det er derfor viktig at kommunene innarbeider aksept for standardisert dokumentasjon så raskt som mulig.

§ 39. Ikrafttreden

Forskriften trer i kraft samtidig med lovendringene. Sanksjonsbestemmelsen om tilbakebetaling av gebyr dersom fristen på tolv uker for behandling av søknader overskrides, trer i kraft 1. juli 2004, slik at det blir en trinnvis gjennomføring av bestemmelsene om tidsfrister og sanksjoner. NBR vil utarbeide nye blanketter i den grad det er nødvendig, slik at disse skal foreligge ved ikrafttreden. I forbindelse med overgang til elektronisk saksbehandling blir det lagt nye blanketter og nytt regelverk til grunn.

§ 40. Overgangsbestemmelser

Fra det tidspunkt reglene om tidsfrister trer i kraft, vil alle saker – også de som er innkommet tidligere, men som ikke er ferdigbehandlet – omfattes av fristene. En slik overgangsbestemmelse anses hensiktsmessig, for å hindre en mulig opphopning av eldre saker som ikke omfattes av tidsfristene. Bestemmelsen må avklares nærmere juridisk i forhold til overgangsbestemmelsene som er vedtatt i forbindelse med lovendringen.