

**HAUGESUND KOMMUNE**  
**Teknisk forvaltningsenhet**

Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112 Dep

0032 OSLO

KOMM. OG REG. DEP	
03/ 23 JAN 2004 3713-15	
Ark.	905
Avd.	BB/ BY/ KFR

Deres ref.

Vår ref.  
1122/04  
04/00346  
&13

Saksbehandler  
Elisabeth Kynbråten  
Tlf. 52 74 32 56

Dato  
12.01.04

**Kommentarer til NOU 2003:24 "Mer effektiv bygningslovgivning" fra Haugesund kommune.**

Innledningsvis må vi få rose Bygningslovutvalget for et grundig og vel gjennomarbeidet dokument.

**Kap. 8.1.6: Funksjonsbassert forskrift – hva er riktig løsning.**

Hovedprinsippet i Norge i dag er egenkontroll. Uavhengig kontroll blir kun benyttet unntaksvis. Dette tror vi skyldes sentrale myndigheters fortolkning av regelverket, og opplæring kommunene har fått i regi av sentrale myndigheter.

En er blitt fortalt at uavhengig kontroll ikke skal vurdere valg av løsninger. Det er ansvarlig prosjekterende som velger løsning. Ved bruk av ikke preaksepterte løsninger, vil det ved uenighet, kunne bli påstand mot påstand. Kommunene føler seg ganske hjelpeløse i forhold til hvem som skal avgjøre hvem som har rett. Et annet tankekors kan være at når tiltakshaver selv velger hvem som skal utføre den uavhengige kontrollen, mener vi dette ofte kan bli et bestillingsverk med til dels slett kontroll. De kontrollerende gjør ikke mer enn det bestillingen går ut på, og som de får betalt for.

Vi i Haugesund Kommune har veldig god kontakt med bransjen, og er gjentatte ganger i fortrolighet blitt fortalt at prosjektene bærer preg av svært mangelfull prosjektering. Dette klarer vi verken å avdekke i tilsyn eller ved inspeksjoner på byggeplassen. De utførende er avhengig av å beholde et godt forhold til bransjen og de prosjekterende, for ikke å bli holdt utenfor fremtidige prosjekter. De blir oppfattet som illojale om de varsler bygningsmyndighetene om mangelfull- og feilprosjektering.

**Vi mener ideen om etablering av et faglig organ, som kan vurdere hva som er riktig løsning der kommunen og utførende er uenig, er interessant.** Tidligere fungerte bygningskontrollen slik i de kommuner som hadde en kompetent bygningskontroll.

Et slikt organ kan vært både offentlig og privat, hvor tiltakshaver fritt kan velge om han vil benytte seg av offentlig eller privat. Dette er et tilsvarende system som de

foruten Australia, også har i England. Det bør også i Norge settes krav om inspeksjon på bestemte stadier i utførelsesfasen. Dette ble også praktisert i den "gamle bygningskontrollen" i mange kommuner i Norge, men hvilke stadier var ikke lovbestemt.

**Vi mener også ordningen med at både privat organ og kommunen kan gi igangsettingstillatelse synes fornuftig.** Vi ser ingen grunn for at dette ikke kan utføres av private foretak.

Vi mener et slikt "byggningskontrollorgan" bør være et eget forretningsområde, og ikke utføres av foretak som konkurrerer med de prosjekterende/utførende foretak, eller på andre måter kan styres av tiltakshaver. Dersom kommuner ønsker å tilby denne tjenesten, må det også i kommunen være et eget forretningsområde, på samme måte som vi i dag har det i plasserings- og beliggenhetskontroll.

De siste 5-6 årene har bransjen og bygningsmyndighetene i kommunen i hovedsak konsentrert sin opplæring/kursing i saksbehandlingsregler, kontroll og tilsyn. Det har vært veldig lite opplæring i tekniske bestemmelser og hvordan disse kan tilfredsstilles. Ved å bygge ned kompetansen på denne måten, tror vi ikke en oppnår bedre etterlevelse av regelverket. Dette klarer ikke kommunen å avdekke, selv om de utfører tilsyn.

Det virker som om andre land tar byggesak langt mer seriøst enn i Norge. Dette er mitt inntrykk både fra besøk hos bygningsmyndighetene i København og Cape Town, samt England og Australia som det er vist til i rapporten.

#### Kap. 8.2.5:

Utvalget mener det bør vurderes om dagens rammetillatelse kan gjøres enklere, for å oppnå tidlig avklaring uten for stor ressursinnsats.

Noen kommuner har i alle år praktisert "Prinsippsøknad". En prinsippsøknad trenger ikke sendes inn av kvalifisert foretak. Det kan være ønskelig å få avklart om en kan bygge et næringsbygg på en bestemt eiendom, om en kan få dispensasjon fra arealplan, etc. For å få avklart dette trenger en som regel heller ikke tegninger. En kan også få avklart hvilke betingelser kommunen setter for å kunne godkjenne tiltaket. Som regel kreves nabovarsel ved prinsippsøknad. Dette skyldes at evt. protester fra naboer kan ha betydning for vedtaket.

**Foreslår å innføre en ny søknadstype: Prinsippsøknad, som kan være et alternativ for å få tidlig avklaring.**

**Vi støtter forslaget om å sløyfe meldingsordningen.** Meldingssystemet virker ulogisk, og misforstås ofte av uprofesjonelle tiltakshavere, som oppfatter melding som kun en beskjed til kommunen om hva de har tenkt å bygge. Dokumentasjonskravet for meldingssaker er så omfattende at det kan være vanskelig for uprofesjonelle å kunne få det til. Alt bør kalles søknad, men krav til ansvar/kontroll kan utelates i enkle saker, slik vi i dag også har hjemmel til.

#### **KAP. 8.3.1**

**Mekling som alternativ til tradisjonell klagebehandling kan være et godt alternativ, og bør utredes ytterligere.** Dette kan være positivt for naboforhold, og en kan også oppklare evt. misforståelser.

#### **KAP. 8.4.5**

Utvalget viser til at Tyske bygningsmyndigheter stanser byggearbeider dersom de finner at ansvarlig utførende ikke har nødvendig kompetanse. Dette gir også Norsk regelverk hjemmel til. Det at dette ikke så ofte bynyttes av kommunen, kan skyldes at de ikke har kjennskap til udugeligheten. Dersom kommunen ikke fører tilsyn og heller ikke foretar inspeksjon på byggeplassen, vet de vel heller ikke hvordan det står til med kompetansen. Hvis byggetilsynet ikke har kunnskaper i forhold til TEK, klarer de heller ikke å avdekke inkompetanse på dette område. Endringen ved at bygningsmyndighetene ikke skulle kontrollere utførelsen, har utvilsomt ført til en strek nedbygging i kommunal kompetanse i forhold til teknisk krav og utførelse.

**Vi kan ikke se at det skulle være behov for å utvide muligheten for å stanse byggearbeider som ikke er lovmessige.**

**Vi mener dagens regler gir anledning til å gebyrbelegge ulovligheter.**

Selvkostprinsippet i gebyrberegningen baserer seg på at den som skaper ekstra kostnader, skal betale for det. Eksempler på slike gebyrer kan være:

- Gebyr for det ekstra arbeidet kommunen får dersom det ved tilsyn avdekkes vesentlig svikt i kontrollen.
- Gebyr for ekstra arbeid kommunen får dersom arbeid igangsettes uten tillatelse.
- Gebyr for ekstra arbeid kommunen får dersom tiltak tas i bruk uten brukstillatelse

#### **KAP. 8.5.4**

**Ved rekkefølgekrav bør partene stå fritt i hvor langt de vil gå i en utbyggingsavtale. Her må den frie forhandlingsretten få råde.** Kommunen og tiltakshaver må stå fritt i å samordne sin utbygging, herunder kostnadsfordeling. Når reguleringsplanen har rekkefølgebestemmelser, må utbygger i motsatt fall vente til kommunen har planer om å gjennomføre tiltak. Dersom det er i utbyggers interesse å bidra til gjennomføring bør partene ha anledning til dette. Vi tror ikke utbyggingsprosjekter blir igangsatt dersom kostnadene ved å delta i gjennomføring av sosial infrastruktur blir for høy. Da må prosjektet uansett vente.

#### **KAP. 8.5.5**

**En forenkling av refusjonsbestemmelsene, spesielt gjennomføringsreglene, er nødvendig.**

Vi mener en ordning med tilknytningsavgift også for veianlegg høres som et mulig alternativ. Spørsmålet blir imidlertid om en kan kreve tilknytningsavgift for veianlegget dersom de tilgrensenede eiendommene ikke skal bebygges på lenge. Når det gjelder tilknytningsavgift for vann og avløp kreves ikke dette inn før byggearbeidet igangsettes.

Ved kommunale tomteområder blir det jo i praksis dette som skjer, ved at kostnadene legges inn i tomtekostnadene.

#### KAP. 8.6.4

**Kunstig sandstrand bør være søknadsppliktig.** Slike tiltak kan være svært uheldige og skjemmende for naturen.


**Skip som brukes som hotell, forlegning eller restaurant, og som ligger fast ved kai (ikke i rute) bør være søknadsppliktig.** Forhold som må vurderes er bl.a. forurensning fra avløpsvann, sjenanse for naboer, estetikk, atkomst og parkering.

#### 8.8 – Forholdet mellom byggesaksregler og kostnader.

**Klageadgangen bør sees nærmere på.** Det bør ikke være anledning til å påklage tiltak som i alle henseelser er i samsvar med reguleringsplan og pbls bestemmelser. Naboer føler seg ofte ført bak lyset, når de får beskjed om at de kan påklage vedtak, men hvor klagen ikke blir tatt til følge, med den begrunnelse, at tiltaket er i samsvar med reglene på alle punkt, og at kommunen derfor ikke har hjemmel til å nekte godkjenning.

Derom administrasjonen får delegert myndighet til å avgjøre klagesaker (dvs. at disse ikke legges frem for politisk behandling, og at oppsettende virkning kun benyttes der det er grunn for å tvile på om vedtaket vil stå ved behandling hos fylkesmannen, trenger ikke klage medføre større forsinkelser. Dette krever ikke lovendring, men er avhengig av praktisering i kommunene.

Papirøvelser som foretakene utfører for å tilfredsstille bygningsmyndighetene, er unødige kostnader. Dersom foretaket produserer unødig dokumentasjon, har de enten ikke sett hvilke muligheter for eksempel et godt kvalitetssystem har i forhold til sparte utgifter med å rette opp feil – dvs. gjøre jobben riktig første gang. Eller det kan være kommunen som krever inn dokumentasjon som ikke har betydning for byggeprosjektet. Her er det presisert i SAK at det kun er nødvendig dok. som skal kreves inn, men det er store forskjeller hvordan dette blir praktisert i kommunene.

  
Elisabeth Kynbråten  
Leder Teknisk forvaltning