



**DEN NORSKE ADVOKATFORENING M. OG REG. DEP**  
**HOVEDSTYRET**

Kristian Augusts gate 9, 0164 Oslo  
Telefon 22 03 50 50 Telefaks 22 11 53 25

|                  |               |
|------------------|---------------|
| b JAN 2004       |               |
| 03/3773-44       |               |
| Ark              | 405           |
| Ayd              | BB / BY / KFR |
| Dato: 05-02-2004 |               |

Kommunal- og regionaldepartementet

Boks 8112 Dep.  
0032 Oslo

Vår ref.: #14687v1  
Deres ref.: 03/3773-1

Sendes også som e-post: [NOU24@krd.dep.no](mailto:NOU24@krd.dep.no)

**HØRINGSUTTALELSE - NOU 2003:24 MER EFFEKTIV BYGNINGSLOVGIVNING.  
GRUNNPRINSIPPER OG VEIVALG. UTBYGGINGSAVTALER.**

Vi viser til departementets ekspedisjon av 5. november 2003.

Saken har vært forelagt Advokatforeningens lovutvalg for bygningsrett og reguleringsspørsmål bestående av Gunnar Sætre (leder), Knut-Asbjørn Solevåg, Marianne Abeler, Helge Skaaraas og Ola Brekken.

Utvalget har avgitt følgende uttalelse:

**“1. Utvalgets prinsipielle vurderinger av enkelte hovedspørsmål**

*Til bygningslovutvalgets prinsipielle vurderinger av enkelte hovedspørsmål, har Advokatforeningens lovutvalget følgende merknader:*

**Ad kapittel 8.2. Søknadssystem og saksbehandling**

*Lovutvalget er enig i at dagens system med ulike meldings- og søknadstyper er uoversiktlig og komplisert for alle parter. Bygningslovgivningen berører om mulig i enda større grad enn planprosessen, folk flest. Behovet for forenkling, og et mer forståelig og enklere praktiserbart meldings- og/eller søknadssystem er stort. Systemet kompliseres ytterligere ved at en rekke unntak fra lovens hovedsystem er inntatt i forskrift.*

**Ad kapittel 8.3. Mekling som alternativ til tradisjonell klagesaksbehandling**

*Lovutvalget tiltrer at det vurderes innført en frivillig meklingsordning avgrenset til tvister mellom private. I det videre arbeid med en eventuell meklingsordning er det viktig å ha for øyet at mekling ikke må gå på bekostning av det overordnede mål om effektivisering av byggesaksbehandlingen.*

*Videre mener utvalget at mekling bør være avgrenset til kommunenivå, dvs. frem til en eventuell klage blir behandlet i underinstansen. En ordning med mekling også etter at klagen er kommet til klageinstansen, vil etter vår oppfatning lett komme i konflikt med bestemmelsen i fvl. § 34, 2. ledd.*

## 2. Ad kapittel 9. Utbyggingsavtaler

Lovutvalget har i høringsuttalelse til NOU 2003:14 (Planlovutvalgets annen delinnstilling) uttalt følgende til forslaget i kapittel 18 om utbyggingsavtaler:

"Bygningslovutvalget har i sin første delutredning NOU 2003:24 fremmet avvikende forslag til regulering av utbyggingsavtaler. Advokatforeningens lovutvalg støtter dette forslaget. Planlovutvalget legger så sterke begrensninger i kommunenes adgang til å inngå slike avtaler, at de i praksis neppe vil bli særlig aktuelle. Det er trolig noe kommunene vil se seg lite tjent med, bl.a. på bakgrunn av at de mister muligheten til å fremskynde utbyggingstiltak som ellers må tilpasses kommunens totale økonomi. Med de forslag til regulering som foreslås av bygningslovutvalget, anses hensynet til rettsikkerhet ivare tatt, samtidig som en effektiv form for utbygging av infrastruktur kan finne sted også i fremtiden".

Når det gjelder det nærmere innhold i bygningslovutvalgets forslag til lov, har utvalget notert seg at det i merknadene til § X-2 (side 170, høyre spalte) fremholdes at det i utgangspunktet skal mye til før avtaler om f.eks. bidrag til sosial infrastruktur tillates.

Gjeldende lov gir ikke hjemmel for å pålegge utbyggere å opparbeide og bekoste infrastruktur utover det som følger av PBL §§ 67 og 67 a. En annen sak er at bruken av rekkefølgebestemmelser hjemlet i PBL § 26 rent faktisk har samme virkning.

Det har imidlertid så langt vært en alminnelig oppfatning at kostnader med opparbeidelse av sosial infrastruktur skal finansieres via kommunenes ordinære inntekter og ikke belastes utbyggere og i siste instans boligkjøpere.

Spørsmålet om det skal åpnes for å etablere utbyggingsavtaler der boligkjøperne belastes med kostnader ved bygging av eksempelvis skoler, er i prinsippet noe som fordrer politisk avklaring. Om denne konkrete problemstillingen uttaler bygningslovutvalget:

"Eksempelvis vil en større boligutbygging kunne utløse behov for en ny skole. Et slikt krav må dermed anses rimelig i forhold til utbyggingens omfang".  
( side 170, venstre spalte)

Dette kan lett bli en for enkel tilnærming. Etablering av større utbyggingsområder for boliger vil ofte være foranlediget av en politisk styrt prosess der rammene er lagt allerede i overordnet plan. Det kan da lett fremstå som urimelig om boligkjøpere i nye og større utbyggingsområder skal belastes med kostnadene ved etablering av sosial infrastruktur, mens de som etablerer seg i mindre utbyggingsområder, eventuelt i fortetningsområder, ikke blir belastet med denne type utgifter. "

Advokatforeningen tiltrer lovutvalgets uttalelse.

Ærbødigst



Helge Aarseth  
leder



Merete Smith  
generalsekretær