



# FYLKESMANNEN I NORD-TRØNDELAG

## Kommunal- og administrasjonsavdelingen

Saksbehandler: Sissel Elisabeth Slaggård og  
Kari Bjørnsnøs

Deres ref.: 03/3773-1 KFR  
Vår ref.: 2003/7963

Vår dato: 06.02.2004  
Arkivnr: 420.0

Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112 Dep  
0032 OSLO

KOMM. OG REG. DEP	
11 FEB 2004	
03/	3773-84
405	
BB / BY / KFR	

### Høring - NOU 2003:24 Mer effektiv bygningslovgivning

Fylkesmannen viser til Deres oversendelse av 5. november 2003.

Vi har følgende kommentarer til delutredningen:

#### Kap.8.1 Rollefordeling bygningsmyndigheter/utbyggere - tilsyn og kontroll

Fylkesmannen er i enig i utvalgets oppsummering av virkningene av lovendringene vedtatt i 1995. Byggesaksbehandlingen er etter vår oppfatning blitt unødvendig komplisert og uoversiktlig.

Hovedinntrykket fra kommunene i vårt fylke er at tilsyn ikke er noen prioritert oppgave, og at det for mange er noe uklart hvordan tilsyn skal foregå. Det er vel dermed klart at dette ikke fungerer godt nok i dag. Kommunenes muligheter til å løse denne oppgaven bedre avhenger av økonomiske ressurser og tilgang på personer med nødvendig kompetanse. Dersom kommunene i dag ikke har hjemmel til å dekke utgiftene med tilsyn via gebyr, bør nødvendig lovendring foretas. Det bør da vurderes om dette skal legges inn i byggesaksgebyret eller om det skal kreves inn et eget gebyr når tilsyn foretas. Det siste virker umiddelbart tilfeldig og lite rettferdig. Kravet til nødvendig kompetanse hos de personer som skal utføre tilsynet bør kunne løses ved interkommunalt samarbeid, i sær vil dette gjelde de små kommunene.

Vi er enig i utvalgets syn på behovet for uavhengig kontroll, og merknadene til dagens godkjenningsordning av foretak. Vi kan imidlertid ikke se at forholdene blir bedre om godkjenningsordningen legges til en privat organisasjon.

#### Kap.8.2 Søknadssystem og saksbehandling

Fylkesmannen er enig med utvalget i at den nåværende ordningen er for uoversiktlig og fungerer ikke tilfredsstillende. Vi mener det er rett veg å gå å fjerne meldingsordningen, og bare ha søknadsplicht med enklere krav til ansvar og kontroll for visse typer tiltak. Det er bl.a. klart uheldig at vi har et system hvor det er forbindelsen til en næring (§ 81-tiltakene), og ikke kompleksiteten av et byggverk som avgjør om tiltaket skal være omfattet av reglene for ansvar og kontroll.

#### Kap. 8.3 Mekling som alternativ til tradisjonell klagesaksbehandling i byggesaker

Under forutsetning av at meklingen er frivillig, at den gjelder tvister mellom private parter og at den blir foretatt av noen som både er god på mekling og har kompetanse på fagområdet, synes vi dette er fornuftige tanker. Av rettssikkerhetsmessige grunner må ikke et samtykke til mekling medføre at retten til å klage faller bort.

Noen av de sakene vi får til behandling som klageinstans har et slikt innhold at det er sannsynlig at en i sum ville ha oppnådd et bedre resultat ved at partene hadde satt seg sammen og diskutert mulighetene for et kompromiss, enn at vi må fatte et juridisk "riktig vedtak". Dette leder til at vi mener en eventuell ordning med mekling også bør være åpen for at Fylkesmannen kan anmode om at mekling blir foretatt når saken har kommet så langt som til klageinstansen.

Vi er enig med utvalget i at meklingen bør skje på kommunenivå og i de argumenter som anføres for dette. Interkommunalt samarbeid om å løse denne oppgaven bør være en farbar veg.

#### **Kap. 8.4 Ulovlighetsoppfølging**

Vi har også det inntrykket at å følge opp ulovligheter ikke er en prioritert oppgave hos våre kommuner, og at det er riktig at dette henger sammen med økonomi og kompetanse. Ut fra flere hensyn er det lite tilfredstillende at det ikke blir gjort noe med de som tar seg til rette.

Utvalgets vinkling mot å skaffe kommunene et bedre økonomisk grunnlag for å følge opp disse sakene synes riktig. Vi er også enig i at dette krever kompetanse, men vi er betenkt over å overlate dette arbeidet til private. Et samarbeid mellom kommunene er etter vår mening en bedre løsning.

#### **Kap. 8.7 Forholdet til annet regelverk**

Etter Fylkesmannens oppfatning er det viktig å holde fast ved det hovedprinsipp at privatrettslige forhold og konflikter faller utenfor det plan- og bygningsmyndighetene skal ta stilling til. Vi er enig i at det ville vært en fordel om det ble klargjort og presisert hvilke privatrettslige spørsmål som likevel må behandles av bygningsmyndighetene. Utvalgets oppfatning om at det neppe er behov for å foreta vesentlige endringer i dagens rettsstilstand, slutter vi oss til.

#### **Kap. 9 Utbyggingsavtaler**

Vi er enige med utvalget i at det er et behov for lovregulering av utbyggingsavtaler i en eller annen form.

Utvalgets argumentasjon for behovet for et fleksibelt verktøy som ikke utgjør hindringer for utbygging og utvikling, virker overbevisende. Ulempen med forslaget er at det i stedet for strenge og klare grenser for hva som kan avtales gjennom utbyggingsavtaler, legges inn flere skjønnsmessige kriterier som det vil være vanskeligere å forholde seg til, selv om det settes rammer for skjønnet. Alternativet som er foreslått av Planlovutvalget virker klarere og enklere å praktisere.

Vi er også skeptiske til at det åpnes for utbyggingsavtaler hvor utbygger tar på seg ansvaret for sosial infrastruktur, selv om utvalget lovforslag inneholder begrensninger som i en viss grad avhjelper ulempene.

Utvalgets forslag til saksbehandling og offentlighet sikrer på en god måte hensynet til åpenhet. Allmennheten og tredjemann kan få kunnskap om hva som foregår, og har dermed bedre mulighet til å ivareta sine interesser.

Det er viktig at det i bestemmelsen uttrykkelig fastslås at kommunen ikke kan inngå bindende avtale før arealplanen er vedtatt. En binding av kommunen som planmyndighet før vedtak er truffet, ville være lite heldig.

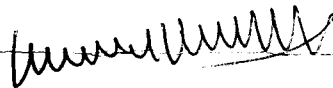
Når det gjelder forslaget til klage og omgjøring, er vi helt enig i at klageinstansen kompetanse begrenses til å oppheve eller stadfeste en utbyggingsavtale som påklages. Dette av hensyn til kommunens interesser, men særlig i forhold til at den private part ikke bør bli utsatt for endringer i avtalen som pålegger ham større forpliktelser enn det han har samtykket i.

Etter forvaltningslovens § 35 femte ledd kan et vedtak ikke bare oppheves på grunnlag av de alminnelige forvaltningsmessige reglene, men det kan også fattes nytt vedtak. Selv om dette sjelden vil bli en aktuell problemstilling, bør det vel klargjøres at Fylkesmannen heller ikke i disse tilfellene skal kunne gjøre annet enn å oppheve utbyggingsavtalen.

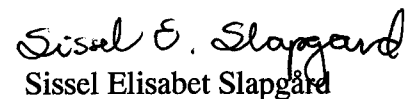
Vi er enig i at det ikke er behov for å gi klageadgang på de forhold i utbyggingsavtalen som det er klageadgang på via planvedtaket.

Planlovutvalget har i sitt forslag tatt inn en uttrykkelig bestemmelse om at utbyggingsavtaler er enkeltvedtak. Det er uenighet i teorien om den delen av utbyggingsavtalen som bygger på den private parts samtykke ("merverdien") er enkeltvedtak, jf. side 150-152 i utredningen. Det ville vært en fordel om en avklaring av dette var tatt inn i loven.

Med hilsen



Roald Huseth (e.f.)  
direktør



Sissel E. Slaggard  
Sissel Elisabet Slaggard

Saksbehandlers telefon: 74 16 80 23