



Fylkesmannen i Buskerud

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ingebjørg Haug 32 26 66 64

Vår dato
06.02.2004
Arkiv nr.
420.0

Vår referanse
2003/14758
Deres referanse

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

KOMM. OG REG. DEP	
16 FEB 2004	
0313773-93	
Ark	405
Avd.	BB1 BY1 KFR

HØRING: NOU 2003:24 Mer effektiv bygningslovgivning - grunnprinsipper og veivalg - utbyggingsavtaler

Det vises til Kommunal- og regionaldepartementets brev av 05.11.03 hvor Bygningslovutvalget første delutredning oversendes for høring.

I. Fylkesmannens oppsummeringer

Ad: Prinsipper for ny lovstruktur:

Det bør fortsatt være en felles plan- og bygningslov, men loven bør i større grad en nå vise at en utbygging er avhengig av underliggende arealplaner med de der satte grenser for disponering av arealet.

Vi mener dessuten at det skisserte alternativet med en gruppering av lovens tiltak etter grad av kompleksitet/krav til saksbehandling/frister vil være den mest hensiktsmessige av de foreslåtte måtene å strukturere byggesaksdelen av loven på.

Ad: Tilsyn/kontroll:

For at lovens forutsetning om ansvarliggjøring av aktørene i byggeprosessen skal kunne fungere og styrkes, er det nødvendig å sette kommunene i stand til å gjennomføre tilsyn/kontroll i langt større grad enn det som er situasjonen i mange av landets kommuner i dag. Det er fylkesmannens oppfatning at dagens manglende tilsyn/kontroll skyldes for lite kunnskap og kapasitet blant kommunalt ansatte.

Fylkesmannen antar at det i dagens plan- og bygningslov er mulig å gebyrbelegge saksbehandlingen i tilsynssaker hvor det blir avdekket avvik som medfører ekstraarbeid for kommunen. Fylkesmannen antar et generelt gebyr for gjennomføring av tilsyn vil kunne virke urettferdig for de som blir pålagt dette der hvor det ikke avdekkes avvik i forhold til gitte tillatelser.

Ad: Søknadssystem og saksbehandling:

Fylkesmannen mener det er et klart behov for en samlet gjennomgang av byggesaksdelen i loven med sikte på å gjøre søknadssystemet og saksbehandlingen mer logisk, oversiktlig og brukervennlig.

Ad: Mekling som alternativ til tradisjonell klagesaksbehandling i byggesaker:

Fylkesmannen anser en ytterligere utredning av meklingsordningen som interessant til tross for at det synes som om mange saker fremdeles vil måtte undergis vanlig klagebehandling. Det bør derfor sees mer på muligheten for å gå noe lenger i forhold til å avskjære klageadgangen.

Ad: Ulovlighetsoppfølging:

Dagens saksbehandlingsregler for å komme frem til et endelig vedtak om retting av ulovlig tiltak anses å være for kompliserte og medfører at mange kommuner ikke følger opp ulovligheter i nødvendig grad. Det er nødvendig med en grundig gjennomgang og forenkling av dagens system.

Ad: Utbyggingsavtaler:

Utbyggingsavtaler er et nyttig verktøy for kommunene for å få sikret en effektiv tilrettelegging for boligutbygging i pressområder, og gir mulighet for utbygging av nødvendig infrastruktur samtidig som utbygger får gjennomført sitt prosjekt innenfor den ønskede tidsrammen.

Fylkesmannen er positiv til at både oppstart av forhandlingene samt fremforhandlet avtale kunngjøres, men er i utgangspunktet skeptisk til at det åpnes for ytterligere medvirkning og klage på endelig fremforhandlet avtale. Det anbefales at forslaget bearbeides ytterligere på dette punkt.

II. Fylkesmannens merknader tilutvalgte tema og forslag til lovregulering av utbyggingsavtaler.**Kap. 7 Prinsipper for ny lovstruktur**

Fylkesmannen vil innledningsvis bemerke at når de gjelder plan- og bygningsretten så er det uheldig at det forvaltningsmessige ansvaret for dette området er delt mellom to departementer med flere underliggende direktorater. Rettsområdet blir derfor lite oversiktlig og det svekker mulighetene for å vurdere rettsområdet i en helhetlig sammenheng. Det er dessuten liten sammenheng mellom plandelen og bygningsdelen slik loven er bygget opp i dag.

Bygningslovutvalget anbefaler at det utarbeides et forslag til en ny felles plan- og bygningslov. Fylkesmannen gir sin tilslutning til dette forslaget. En slik felles lov vil innebære en forholdsvis omfattende lovtekst med et stort spenn i tema, og kan derfor være vanskelig tilgjengelig. Det er imidlertid som påpekt i utredningen en viktig sammenheng mellom planer, og da særlig arealplaner og byggesaksbehandling. Vedtatte arealplaner avgjør hva som kan tillates av byggevirksomhet og det er derfor viktig for de ulike brukere av loven at dette er samlet i en lov.

Fylkesmannen ser altså ikke en samlet lovtekst for å være det største problemet, men at det som påpekt ovenfor er mange aktører (departementer og direktorater) med forvaltningsansvar for ulike deler av loven. Fylkesmannen ser det derfor som meget viktig at dersom prinsippet om en felles plan- og bygningslov videreføres, må det fortas en systematisering av de ulike forskrifter og rundskriv o.s.v som blir fastsatt og utgitt av de ulike departementer og direktorater. Slik situasjonen er i dag er det svært vanskelig for aktørene å finne frem til og ha en oversikt over hvilke forskrifter, rundskriv osv. som gjelder innenfor plan- og bygningslovens område.

Når det gjelder forholdet mellom lovtekst/forarbeider og lovtekst/forskrifter er det viktig at lovteksten ikke blir for omfattende og detaljrik. Merknader som knytter seg til presisering og anvendelse av begreper i loven, bør inn i forskriftene og ikke i selve lovteksten. Fylkesmannen gir videre sin tilslutning til at det ved det videre arbeidet med lovforslaget legges det til grunn at loven skal inneholde hovedreglene og trekke opp rammene for hva som kan fastsettes ved forskrift. Detaljregler, og da særlig tekniske regler som i hovedsak anvendes av spesielle faggrupper, bør ikke inn i lovteksten.

For byggesaksdelen er det i utredningen drøftet ulike mulige prinsipper for struktureringen av loven, herunder å gruppere tilakene i loven på ulike måter. Fylkesmannen anser at alternativet med en gruppering av lovens tiltak etter grad av kompleksitet/krav til saksbehandling/frister vil være den mest hensiktsmessige måten å strukturere loven på.

Kap. 8 utvalgets prinsipielle vurderinger av enkelte hovedspørsmål

8.1 Rollefordeling bygningsmyndigheter /utbyggere - tilsyn/kontroll

I forhold til dette punktet er det fylkesmannen erfaring fra egne kommuner at dagens system rundt kommunens tilsyn og aktørenes egen kontroll ikke fungerer tilfredsstillende. Kommunene gjennomfører tilsyn i svært liten grad og dette skyldes både mangler på ressurser men også kompetanse. Det er også på det rene at dagens ordning om ansvarlig godkjenning ikke i tilstrekkelig grad sikrer at de ulike bygningsfirmaene innehar nødvendig kompetanse i forhold til prosjektering og utførelse.

Spørsmålet blir da hvilke virkemidler som bør iverksettes for at hensynet til god kvalitet på bygningsarbeidene skal ivaretas på en tilfredsstillende måte.

Det kan stilles spørsmål til om man skal gå tilbake til situasjonen før lovendringen i 1995 og gjeninnføre kommunens bygningskontroll. Det er mange som hevder mener at denne ordningen fungerte bedre enn dagens valgte løsning.

Fylkesmannen har ingen spesielle merknader til Utvalgets forslag om å etablere et system med en privatisert og uavhengig kontroll eller å etablere en egen privat godkjenningnemnd av bygningsaktørene. Det vi imidlertid vil bemerke er muligheten til å etablere regionale samarbeidsnettverk mellom kommuner som tar for seg tilsynsoppgaver. Dette vil kunne skape nødvendig spesialistkompetanse på området, organisert enten uavhengig eller ved at en eller flere kommuner påtar seg tilsynet i en region og at dette finansieres kollektivt.

I forhold til det å gebyrlegge tilsynet er dette noe som mange kommuner gjøre i dag utfra den store arbeidsbyrden et slikt tilsyn kan medføre for kommunen i de sakene hvor de finner avvik i forhold til gitte tillatelser. Fylkesmannen finner at det foreligger tilstrekkelig hjemmel i plan- og bygningsloven § 109 til å ta gebyr for behandlingen av et eventuelt avvik som er avdekket ved tilsynet.

Vi er derimot mer skeptiske til å gebyrbelegge tilsynet generelt, idet det kan føles urettferdig at en tilfeldig utvalgt aktør pålegges et gebyr for tilsyn også i de tilfellene tilsynet ikke avdekker noen avvik fra gitte tillatelser.

8.2 Søknadssystem og saksbehandling

Fylkesmannen er enig med Utvalget i at det er behov for raskere og mer effektiv saksbehandling. Vi ser også at det mange ganger er svært vanskelig både for søkerne og kommunene å plassere tiltaket i saksbehandlingsmessig korrekte gruppe.

Fylkesmannen ser at det kan være en mulig løsning å sløyfe meldingsordningene og bare ha et system med søknadsplikt. Men det må som Utvalget legger opp til fremdeles være mulig å ha enklere krav til ansvar og kontroll for sakstyper der dette er en tilstrekkelig ordning.

Vi er dessuten godt kjent med at regelverket på dette området både av søkerne og kommunene oppfattes som uoversiktlige, lite systematisk og vanskelig tilgjengelig. Det brukes forskjellige begreper om samme fenomen, og at det brukes begreper som beskriver dårlig hva som faktisk omfattes av regelen. For eksempel synes begrepet "enkle tiltak" i § 95b å gi inntrykk av at det dreier seg om mindre enkle byggetiltak, mens det egentlig kun er ment å dekke saker som kommunen etter en totalvurdering finner er avklart i forhold til plan, andre offentlige krav og nabointeresser. Disse "enkle tiltakene" kan for eksempel være eneboliger, rekkehus, lager- eller fabrikkbygg.

Fylkesmannen ser derfor klart at det er et stort behov for en samlet gjennomgang av byggesaksdelen i plan- og bygningsloven med sikte på å gjøre søknadssystemet og saksbehandlingen mer oversiktlig, logisk og brukervennlig. Dermed vil det kunne oppnås større forutberegnelighet i forhold til de vedtak som treffes.

8.3 Mekling som alternativ til tradisjonell klagesaksbehandling i byggesaker

Fylkesmannen er enig i at mekling som fører til et forlik er en god måte å løse tvister på og at fordelene ved en slik løsning *generelt* overstiger ulempene. Spesielt vil mulighetene for å komme fram til en løsning som kan fungere godt i fremtiden og til å beholde/skape et godt forhold mellom partene i saken (normalt naboer) være av verdi.

Fylkesmannen er imidlertid av den formening at mekling er en ressurskrevende prosess og resultatet av en mekling vil i stor grad være avhengig av stor faglig trygghet og kunnskap hos megleren og ikke minst dennes personlige egnethet som megler. Når det gjelder ulempene ved mekling vil en forgjeves mekling føre til en nødvendig bruk av ressurser og til at en endelig løsning av konflikten forsinkes med de store økonomiske kostnader dette kan medføre for tiltakshaver. Derav følger at mekling ikke bør være obligatorisk og kun benyttes i de saker som synes velegnet for det.

Slik fylkesmannen ser det fremlagte forslag er det følgende saker som det vil være aktuelt å mekle i:

- Der hvor partene ønsker mekling i saken.
I saker hvor klager ønsker å opprettholde klagen vil mekling ikke være aktuelt
- Der hvor kommunen har gitt en tillatelse, men en part (for eksempel nabo) påklager tillatelsen.
I saker hvor kommunen har gitt avslag vil tiltakshaver måtte påklage vedtaket etter dagens system.
- Der hvor tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.
I saker hvor det er gitt dispensasjon vil eventuelle klager behandles på vanlig måte.
- Dessuten vil en gjennomført mekling ikke avskjære klageadgangen, slik at klagen kan opprettholdes og kreves behandlet på vanlig måte.

Fylkesmannen antar at mekling bør skje på et så tidlig tidspunkt i saken som mulig, men at dette må veies opp mot de kommunale myndigheters kunnskap, kapasitet og nærhet til saken og at en eventuell etterfølgende klage vil gjøre en eventuelt gjennomført mekling overflødig.

Konklusjon:

Fylkesmannen er enig i at meklingsordningen bør undergis videre utredning slik som oppsummert i punkt 8.3.8.

En vil imidlertid gi uttrykk for tvil om hensiktsmessigheten av en slik ordning hensett til målet om forenkling og kostnadsreduksjon i byggesaksbehandlingen. Fylkesmannen antar at en mekling allerede på det stadiet i prosessen hvor det kommer inn naboprotester og før konfliktene har "satt seg" vil være tidsødende. Dette begrunnes i at det innkommer naboprotester i langt flere saker enn det man til slutt sitter igjen med som klagesaker (anslagsvis 1:10). Mange som protesterer vil etter å ha mottatt kommunens vedtak med begrunnelse, avfinne seg med avgjørelsen. Videre vil partene ved avtale ikke kunne binde opp den offentlige myndighetsutøvelse som skal skje etter plan- og bygningsloven. For eksempel kan ikke partene avtale en løsning som er betinget av for eksempel dispensasjon etter lovens § 7 dersom det ikke foreligger særlige grunner for dispensasjon i den aktuelle sak. Klageadgangen vil heller ikke være avskåret, slik at de samme parter som har meklet i saken, kan klage i den hensikt å forhale saken. I motsetning til utvalget tror ikke fylkesmannen, ut fra den erfaring en sitter med fra klagesaksbehandlingen i byggesaker, at dette er uaktuelt. Likeså kan det etter at mekling er gjennomført og avtale inngått, oppstå uenighet om fortolkning av forliket når byggetiltaket kommer til gjennomføring. Til sist vil andre naboer som ikke har protestert eller andre med rettslig klageadgang har sin klagerett i behold.

Disse forhold som er tatt opp under dette avsnittet bør også sees i sammenheng med Miljøverndepartementets forslag om å begrense adgangen til klage etter plan- og bygningsloven.

8.4 Ulovlighetsoppfølging

Plan- og bygningsmyndighetens oppfølging av ulovlige tiltak er veldig viktig for å sikre etterlevelse av plan- og bygningslovens regler. Fylkesmannen ser det som uheldig, sett fra et preventivt synspunkt, at det er en forholdsvis liten andel av ulovligheter som følges opp.

Eventuelle endringer på dette området bør derfor ha som siktemål å bedre kommunens muligheter til å drive en aktiv ulovlighetsoppfølging.

Som påpekt i utredningen er det trolig flere årsaker til at det i dag er forholdsvis få ulovlige tiltak som følges opp, det vises bla. til manglende kompetanse og ressurskrevende prosesserer.

Med bakgrunn i fylkesmannens erfaring fra klagesaksbehandling på dette området er inntrykket at gjeldende lovverk kan være vanskelig å praktisere. Oppfølging av ulovlig byggetiltak innebærer en omfattende saksbehandling. I forholdsvis mange saker er saksbehandlingsreglene (f. eks. forhåndsvarsel) ikke fulgt og ofte fører dette til at fylkesmannen må oppheve vedtakene som ugyldige.

Oppfølging av ulovlige byggetiltak vil også helt klart være et ressurs spørsmål i den enkelte kommune. Med krav til rask saksbehandling (tidsfrister) i den ordinære byggesaksbehandlingen er det nok riktig å anta at arbeidet med oppfølging av ulovligheter vil bli nedprioritert.

Fylkesmannen er positiv til og ser det som hensiktsmessig at kommunene på dette området inngår et samarbeid innenfor regioner. En vil da kunne etablere en enhet som innehar den nødvendig spesialkompetanse for å kunne behandle disse sakene på en raskere og mer effektiv måte, og som ikke minst sikrer at rettsikkerheten for den enkelte blir ivarettatt.

8.6 Lovens virkeområde

Lovens geografiske virkeområde:

Når det utvalgets drøftelser omkring lovens geografiske virkeområde har fylkesmannen ingen særskilte merknader, og gir sin tilslutning til de foreløpige vurderinger/konklusjoner utvalget angir i utredningen.

Lovens saklige virkeområde:

Utvalget konkluderer med at man ikke vil foreslå noen prinsipielle endringer av lovens saklige virkeområder. Man ønsker imidlertid at loven på en bedre og mer fleksibel måte skal tydeliggjøre hvilke tiltak som faller inn under loven og hvilke som kan unntas fordi de er av bagatellmessig karakter.

Utvalget har videre funnet det hensiktsmessig å se nærmere på ulike tiltak/fenomener som kan tenkes å falle inn under lovens virkeområde, men hvor dette kan være uklart etter lovens regler. Fylkesmannen anser at det kan være hensiktsmessig med en slik gjennomgang da usikkerheten knyttet til om denne type tiltak/fenomen faller inn under loven, vil kunne medføre ulik behandling av samme tiltak i kommunene. En rekke av tiltakene vil dessuten kunne medføre store konsekvenser for naboer og omkringliggende miljø for øvrig.

Fylkesmannens miljøvern avdelingen er opptatt av at tiltak som direkte eller indirekte kan virke privatiserende i kystsonen/strandsonen må gjennomgå en søknadsbehandling. Dette gjelder bl.a. flagg, belysning, peler/pilarer, terrengmessige inngrep i strandsonen, husbåter med mer.

Miljøvern avdelingen erfarer at enkelte kystkommuner er usikre på hvilke tiltak som regnes som § 84 tiltak og hvilke som behandles etter § 85. Selv om Rundskriv H-90/86 tar fram

eksempler på tiltak som skal behandles etter de ulike byggesaksbestemmelsene, er det likevel ulik praksis på hvilken behandling slike tiltak får og på hvilke tiltak som søknadsbehandles og hvilke som kun meldes. Miljøvernavdelingen får sjelden søknader om etablering av kunstige sandtrender eller andre terrengmessige inngrep til behandling etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Det er derfor viktig å tydeliggjøre at slike etableringer i utgangspunktet trenger tillatelse etter § 93, samt behandles av andre myndigheter, jf. § 95.

Søknad om mudring og dumping kommer sjelden til behandling etter plan- og bygningslovens regler, som oftest behandles de etter mudringsforskriften. Miljøvernavdelingen ser det som ønskelig at slike saker gjennomgår en parallell behandling. Selv om et mudrings- og dumpingstiltak ikke har forurensingsmessig store konsekvenser, kan det ha store konsekvenser for øvrige interesser i strandsonen.

Av andre installasjoner som ikke er direkte tilknyttet kystsonen, vil vi anbefale at de fleste av tiltakene i kap. 8.6.4. over bakken (luft) blir omfattet av bygningslovgivningen. Vegetasjon bør imidlertid unntas fra denne lovgivningen. For tiltak under bakken vil tiltakets omfang være avgjørende, men alle tunneler for vei og jernbane, større ledningstrasseer for eksempel olje/gassledninger, samt underjordiske anlegg/fjellanlegg bør omfattes av bygningslovgivningen.

Kap. 9 Utbyggingsavtaler

Del IV Utbyggingsavtaler – utvalgets lovforslag

Dagens bruk av utbyggingsavtaler er meget variert både hva angår innhold og tilblivelse. Felles for avtalene er at de er fremforhandlet i den hensikt å fordele utgiftene av planlagt utbygging mellom tiltakshaver og kommunen. På den måten sikrer utbyggingsavtalene en effektiv tiltrettelegging for boligutbygging i pressområder, og gir kommunen mulighet for å sikre bygging av nødvendig infrastruktur samtidig som utbygger får gjennomført sitt prosjekt innenfor den ønskede tiden.

Utbyggingsavtaler er ved sin kontraktsrettslige form et nyttig supplement til de lovregler som gjelder på området. Der hvor gjeldende lovverk verken sikrer gjennomføring av tiltaket eller hvem som skal belastes utgiftene ved tiltaket vil en utbyggingsavtale kunne avhjelpe disse mangler. En manglende mulighet til å fremforhandle en utbyggingsavtale som sikrer at kommunen får delvis finansiert utgiftene ved prosjektet vil i mange tilfelle kunne medføre at kommunene må avslå utbyggingen eller utsette den på ubestemt tid.

Det er i denne sammenheng også viktig å huske på at det ofte er mellomstore kommuner med til dels små administrasjoner som fremforhandler disse avtalene. Konsekvensen av å legge opp til et regelverk som er så omfattende at kommunens ressurser ikke vil kunne møte de kravene som stilles til saksbehandling og innhold vil medføre at bruken av denne type avtaler vil bli minimal. Dette vil igjen kunne medføre mindre utbyggingen eller en utbygging av dårligere kvalitet.

Under henvisning til ovenstående er det fremlagte forslaget fra utvalget et godt grunnlag for videre diskusjoner.

Til §x-2

Det er en viktig presisering av at det må være sammenheng mellom de kostnader tiltaket vil medføre og utbyggers bidrag til kostnadene. Det er derimot veldig vanskelig å fastsette hva som skal kunne dekkes. Et utbyggingsprosjekt vil kunne utløse helt forskjellige infrastruktur avhengig av størrelse, beliggenhet etc. Valg av utbyggingsområde er i langt de fleste tilfeller foretatt av tiltakshaver, og det bør derfor være en del av hans vurdering av tiltakets lønnsomhet at infrastruktur eventuelt mangler i området, eventuelt at infrastrukturen må styrkes vesentlig.

Det er derimot av vesentlig betydning at kommunen så tidlig som mulig i prosessen har opplyst om at utbyggingsavtale vil bli krevet fremforhandlet. En eventuell utbygger bør allerede før ervervelsen av eiendommen få opplysninger om dette enten gjennom vedtatt kommuneplan eller gjeldende reguleringsplan. En slik opplysning vil kunne påvirke tomteprisen og utgiftene ved prosjektet derved også belastes selger av tomt. Det gir en bedre fordeling av de totale kostnadene.

Til § x-4

Fylkesmannen støtter forslaget om at oppstart av forhandlingene samt at en fremforhandlet avtale kunngjøres.

Ettersom den foreslåtte bestemmelsen setter regler om at kommunen ikke kan inngå bindende utbyggingsavtale før arealplan er vedtatt, synes det noe uklart hvilken medvirkning det legges opp til i forbindelse med utbyggingsavtalen. Planen har ved sin tilblivelse vært igjennom den prosessen plan- og bygningsloven legger opp til for medvirkning etc. Gjennom denne prosessen har berørte interesser hatt anledning til å uttale seg om arealplandisponeringene. Det synes derfor unødvendig og forkludrende for prosessen at en utbyggingsavtale som kun inneholder en avklaring av kostnadsfordeling og rekkefølge i utbyggingen, alt innenfor planens rammer, skal være gjenstand for en egen høring. Dette synes å bryte mot prinsippet utvalget synes å legge opp til om at dette er en avtale mellom kommunen som privat rettssubjekt og en utbygger.

Til § x-5

Det åpner her for at grunneier eller utbygger som er part i avtalen eller andre med rettslig klageinteresse kan påklage en fremforhandlet utbyggingsavtale etter reglene i pbl. § 15.

Også her synes utvalget å bryte mot prinsippet om at dette er å anse som en privatrettslig avtale.

Den private part må kunne antas å ha inngått avtalen på et frivillig grunnlag, og en mulighet til å kunne påklage den i ettertid vil gjøre prosessen veldig uryddig. Det er dessuten fylkesmannens oppfatning at når en avtale er fremforhandlet av to parter vil et system med klageadgang for en forholdsvis vid personkrets forkludre prosessen unødig.

For det første må det kunne stilles spørsmål om hva det skal kunne klages på. Utvalget anfører at det er "avgjørelse om utbyggingsavtale" som kan påklages, samtidig som det i bestemmelsen tydelig sies at det ikke kan klages på forhold som kan påklages i planprosessen. Hva som da er igjen synes uklart og må tydeliggjøres ytterligere. Mener utvalget f.eks. at de

beløpene som er fremforhandlet skal kunne påklages av en person som kan anses å ha rettslig klageinteresse. Evt. beregningene som er gjort for hvor mange skoleplasser som vil måtte opprettes som følge av tiltaket, evt på hvilket tidspunkt i prosessen disse skal opprettes, etc. etc.

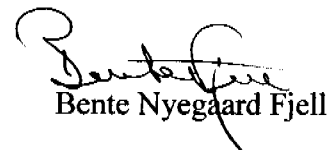
For det annet må det tas stilling til om en eventuell klage skal gis oppsettende virkning og om kommunen bør kunne få en utvidet adgang til å avvise klager. Det er i disse sakene ofte viktig at prosessen løper raskt etter at planene er vedtatte og avtalen fremforhandlet. En uklarhet i forhold til resultatet av en klagebehandling og derved avtalens gyldighet, vil måtte medføre at utbyggingen må utsettes. Konsekvensene av at klager eventuelt får medhold bør også utredes.

Endelig må det avklares hvem som skal være klageorgan i denne type saker. Avhengig av hvilke temaer som kan påklages antas fylkesmannen, som er klageorgan etter pbl. § 15 i dag, ikke å inneha den kompetanse som er nødvendig for å behandle klager over fremforhandlede utbyggingsavtaler.

Med hilsen



Kirsti Kalle Grøndahl



Bente Nyegaard Fjell