



DET KONGELIGE
NÆRINGS- OG HANDELSDEPARTEMENT

Kommunal- og regionaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

KOMM. OG REG. DEP
12 FEB 2004 03 15773-86
Ark. 405
Avd. BB 124 / 1 KFR

Deres ref
03/3773-1 KFR

Vår ref
200306448-4/ENR

Dato
11.02.2004

NOU 2003 : 24 - Mer effektiv bygningslovgivning - Utbyggingsavtaler

Vi viser til oversendelse datert 5.11.2003.

Plan- og bygningsloven har gjennomgått flere delrevisjoner siden den ble vedtatt. Den har tidligere ikke vært gjenstand for en helhetlig gjennomgang. Det er derfor positivt at Miljøverndepartementet har igangsatt et arbeid for å effektivisere plandelen og at Kommunal- og regionaldepartementet har nedsatt Bygningslovutvalget for å gjennomgå byggesaksdelen i plan- og bygningsloven.

Det vil være en utfordring for utvalgets videre arbeid å presentere et kostnadseffektivt og enkelt regelverk med mindre byråkrati enn dagens bestemmelser. Forutsetningen for nye lovbestemmelser må være at de er enklere å forholde seg til, både for næringslivet og eiere/kjøpere av bolig. I denne sammenheng er det en utfordring å sikre en god integrering av plansak og byggesak som gir en forutsigbar behandling av utbyggings-saken. Det må videre være et mål å utforme et regelverk som medvirker til billigere bo-liger og bygg med god kvalitet.

Vi foreslår at det utredes videre muligheten for å innføre et "utbyggingsmøte" ved større utbygginger. Hensikten er å legge opp et forpliktende og forutsigbart løp for den administrative behandlingen av byggeprosjektet. Vi mener et møte av denne type kan bidra til en samordnet behandling av utbyggingen ved å koble plansaken og byggesa-ken til en prosess. Dette vil kunne være effektivt og ressursbesparende både for utbyg-ger og for kommunen og samlet gi mindre byråkrati i byggeprosessen. Møtet bør finne sted ved oppstart av plansaken. På møtet er det naturlig at representanter for plansiden i kommunen, byggesakssiden og eventuelt kulturminnemyndigheten deltar. Møtet bør

Postadresse
Postboks 8014 Dep
0030 Oslo

Kontoradresse
Einar Gerhardsens plass 1

Telefon
22 24 90 90
Org no.
972 417 890

Nærings- og handelsøko-
nomisk avdeling
Telefaks
22 24 05 05

Saksbehandler
Einar N. Ruud
22 24 67 39

ikke være obligatorisk, men et tilbud til utbygger.

Det er etablert en referansegruppe som bistår utvalget i dets arbeid. Vi ser det som ønskelig at en representant for næringslivet i egenskap av kjøper av bygg deltar i referansegruppen. Det vil bidra til at næringslivets syn på utformingen av nytt byggesaksregelverk kommer bedre frem under utvalgets arbeid.

Vi ser det som en fordel om utvalget i sitt videre arbeid vurderer om samtlige av de krav loven stiller til bygg og anlegg er påkrevet, kan utgå eller forenkles. Dette vil i tillegg til bedre lovstruktur kunne gi en mindre ressurskrevende lov.

Når det gjelder spørsmålet om gebyrfinansiering av det offentliges tilsyn, savner vi en mer prinsipiell vurdering av dette i den første delutredningen til utvalget.

Utvalget foreslår nye lovbestemmelser når det gjelder utbyggingsavtaler. Dette er positivt, siden det i dag ikke foreligger noen klar definisjon av hva en utbyggingsavtale er og heller ingen regler for denne type avtaler i lovverket. Praksis viser at en stor andel av kommunene gjør bruk av slike avtaler. Vi ser det derfor som nødvendig å få klare regler for innholdet og praktisering av avtalene.

I en oppstartsfase var utbyggingsavtalene i hovedsak knyttet til teknisk infrastruktur, men i de senere år har også sosial infrastruktur inngått. Det kan ha medført dyrere boliger for boligkjøpere og kjøpere av næringsbygg siden kostnadene ved å inngå avtale føres over på kjøper.

Nærings- og handelsdepartementet har fått signaler fra byggebransjen om at utbyggingsavtalene er problematiske å forholde seg til og kan være et hinder for boligbyggingen. Vi er således opptatt av at nye bestemmelser om utbyggingsavtaler ikke gir dyrere bygg som resultat.

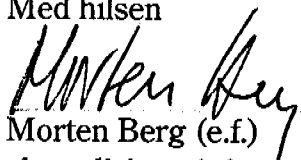
Planlovutvalget har også foreslått regler om utbyggingsavtaler i sin siste utredning. De er avgrenset til teknisk infrastruktur. Dette er, slik vi har fortått det, også en akseptabel løsning for bygge- og anleggsnæringen. Forslaget til Bygningslovutvalget åpner imidlertid for at både teknisk og sosial infrastruktur kan inngå.

I forbindelse med vår uttalelse til NOU 2003:14 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningloven II sluttet vi oss til planlovutvalgets anbefaling om å lovfeste en ordning med utbyggingsavtaler og var enige i at avtalene ble begrenset til teknisk infrastruktur. Å innlemme kostnader til sosial infrastruktur i avtalene vil medføre økte kostnader i forbindelse med utbyggingen som i hovedsak til sist belastes kjøpere av bolig og næringsbygg. Eksempler på sosial infrastruktur er oppføring eller bidrag til skoler, barnehager og større infrastrukturtiltak. I sin siste utredning viser planlovutvalget til at det særlig er blitt tvil om hvorvidt det bør være adgang til å inngå avtale om at utbygger skal betale for bygninger og anlegg som skal inngå i det offentlige tjenestetil-

budet og som tradisjonelt er blitt betalt av det offentlige. Vi legger videre til grunn at avtalene kun skal omhandle forhold som kommunen påviser er nødvendige for å gjennomføre en konkret utbygging.

Nærings- og handelsdepartementet har ansvaret for regelverket om offentlige anskaffelser. I utredningen blir forholdet mellom utbyggingsavtaler og dette regelverket omtalt, uten at det blir trukket noen konklusjoner om anvendelsen av reglene for offentlige anskaffelser på utbyggingsavtaler. Vi er av den oppfatning at når utvalget ikke har funnet å kunne utrede dette spørsmålet nærmere så er det en god løsning å foreslå en henvisningsregel slik utvalget har gjort i § x-3.

Med hilsen



Morten Berg (e.f.)
ekspedisjonssjef



Randi Wilhelmsen
avdelingsdirektør