

## SULDAL KOMMUNE - MØTEBOK

Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Resultat
Utval for landbruk, miljø og teknikk (LMT-utvalet)	14.01.04	017/04	Samr. vedtak: I samsvar med innst.
Sakshandsamar	Referanse	Arkivnummer	
Ole Martin Dahle	2003002453	K2-L00	

## HØYRING - NOU 2003:24 MER EFFEKTIV BYGNINGSLOVGIVNING

## Forslag til vedtak:

Suldal kommune ser på forslaget frå bygningslov -- utvalet (NOU 2003:24) som eit viktig bidrag for å få eit enklare og meir effektivt bygningslovverk.

Suldal kommune syner til saksutgreiing frå rådmannen og vil peike på følgjande:

- \* kommunen ser positivt på forslaget frå utvalet om å vurdere privatisert uavhengig kontroll av foretaka (kap 8.1.9).
- \* kommunen er samd med utvalet i at ei styrking av tilsynsfunksjonen vil krevje ein betre ressursituasjon i kommunane. Kommunen ser positivt på forslag om privatisering av tilsyn evt interkommunalt samarbeid (Kap 8.1.9).
- \* kommunen ser ikkje utvalet sitt forslag om å sløyfe dagens system med melding som hensiktsmessig. Meldingsordninga representerer i seg sjølv ei forenkling i høve til ordinær søknadsprosess og bør behaldast (Kap 8.2.5).
- \* kommunen er skeptisk til forslaget om mekling mellom private parter som alternativ til ordinær klagehandsaming då det vil medføre ulemper i form av unødvendig ressursbruk, redusert rettstryggleik, forsinkelse av byggesaken, kunne verke mot sin hensikt ved å forsterke konflikten og upassande rolle for bygningsmynden då ein ikkje vert sett på av partene som ein "nøytral" meglarinstans. I små kommunar vil en også slite med samanblanding av roller som meklar og "dommar" i saka ( Kap 8.3.8).
- \* i høve til effektivt å kunne forfølgje ulovleg forhold vil kommunen peike på at ein må redusere talet på klage- omgonger i desse sakene (Kap.8.4.6).
- \* I spørsmålet om bygningsmynden i større grad enn etter dagens regelverk bør ha et ansvar for å avklare privatrettslege forhold under byggjesaksprosessen meiner kommunen at det må haldast fast ved gjeldande rett der privatrettslege forhold er bygningsmynden uvedkomande. Kommunane har på ingen måte korkje naudsynt kompetanse, føresetnader eller ressursar til å gå inn i til dels kompliserte privatrettslege konflikter (Kap 8.7.4).
- \* kommunen ser det føreliggande lovforslaget frå utvalet vedk. utbyggingsavtalar som eit nyttig verkty i høve til å sikre gjennomføring av planar (Kap.9.6).

**14.01.04 UTVAL FOR LANDBRUK, MILJØ OG TEKNIKK (LMT-UTVALET)**

**LMT-017/04 VEDTAK:**

Samrøystes vedtak: I samsvar med innstillinga

4230 Sand, 14.01.04

Nils I. Korsvoll

rådmann

---

Endre Gjil  
bygdeutviklingssjef

## HØYRING - NOU 2003:24 MER EFFEKTIV BYGNINGSLOVGIVNING

### Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	05.11.03	Det Kongelige - Kommunal og Regionaldepartement	Mer effektiv bygningslovgivning

### Samandrag:

Bygningslov - utvalet blei oppretta ved kgl.res.15 .mars 2002. Den første del- innstillinga blei levert til Kommunal- og regionalministeren 21. oktober 2003. Innstillinga er trykt i NOU 2003:24 som er sendt ut på høyring av Kommunal- og regionaldepartementet med høyringsfrist 06.februar 2004.

Mandatet til utvalet har vore å gjennomføre ein total gjennomgong av bygningsregelverket med sikte på forenkling og effektivisering.

**Suldal kommune ser på forslaget frå bygningslov – utvalet (NOU 2003:24) som eit viktig bidrag for å få eit enklare og meir effektivt bygningslovverk.**

Rådmannen støtter forslaget frå bygningslov- utvalet om å vurdere innføring av privatisert og uavhengig kontroll. Dagens ordning der føretaka kan føre egenkontroll med sitt eige arbeid gir ikkje tilfredsstillande tryggleik for at regelverket vil bli etterlevd.

Rådmannen er samd med utvalet i at ei styrking av tilsynsfunksjonen vil krevje ein betre ressursituasjon i kommunene. Rådmannen ser positivt på forslag om privatisering av tilsyn evt interkommunalt samarbeid.

Rådmannen ser i utgangspunktet positivt på at utvalet vurdere ei opprydning i søknadssystemet og bruken av ymse omgrep i lova. Rådmannen kan imidlertid ikkje sjå at utvalet sitt forslag om å sløyfe meldingsordninga og bare ha eit søknadssystem med evt avgrensa krav til ansvar og kontroll vil bidra til ei forenkling av lovverket.

**Rådmannen stiller seg skeptisk til forslaget frå bygningslov- utvalet om å innføre mekling mellom private partar som alternativ til klagehandsaming. Det vil medføre ulemper i form av unødvendig ressursbruk, redusert rettstryggleik, forsinkelse av byggesaken, kunne verke mot sin hensikt ved å forsterke konflikten og upassande rolle for bygningsmynden då ein ikkje vert sett på av partene som ein "nøytral" meglerinstans. I små kommunar vil en også slite med samanblanding av roller som meklar og "dommar" i saka.**

**I høve til effektivt å kunne forfølge ulovleg forhold vil rådmannen peike på at ein må redusere talet på klage- omgonger i desse sakene**

**I spørsmålet om bygningsmynden i større grad enn etter dagens regelverk bør ha et ansvar for å avklare privatrettslege forhold under byggjesaksprosessen meiner kommunen at det må haldast fast ved gjeldande rett der privatrettslege forhold er**

**bygningssmynden uvedkomande. Kommunane har på ingen måte korkje naudsynt kompetanse, føresetnader eller ressursar til å gå inn i til dels kompliserte privatrettslege konflikter.**

**Rådmannen ser det føreliggande lovforslaget frå utvalet vedk. utbyggingsavtalar som eit nyttig verkty i høve til å sikre gjennomføringa av planar.**

### **Saksfakta:**

#### Bakgrunn for saka:

Bygningslov - utvalet blei oppretta ved kgl.res.15 .mars 2002. Utvalet skal ha ei funksjonstid på 3 år og levere 2 del –innstillingar. Den første del- innstillinga blei levert til Kommunal- og regionalministeren 21. oktober 2003. Innstillinga er trykt i NOU 2003:24 som er sendt ut på høyring av Kommunal- og regionaldepartementet med høyringsfrist 06.februar 2004.

Mandatet til utvalet har vore å gjennomføre ein total gjennomgong av bygningsregelverket med sikte på forenkling og effektivisering. Enklare og raskare prosessar vil gi grunnlag for kostnadsreduksjonar for både bustadprosjekt og andre byggetiltak og verke motiverande for igangsetting av nye tiltak. Utvalet er i sitt mandat oppfordra til å samarbeide med Planlov - utvalet for å sjå føresegnene i samanheng med sikte på å lage ei ny heilskapleg struktur i lova.

Den første del- innstillinga tar i hovudsak sikte på eit overordna nivå kor utvalet gir eit oversyn over aktuelle problemstillingar og manglar ved dagens regelverk. Utvalet gjer greie for prinsipper og vegval på sentrale områder som lovstruktur, rollefordeling, tilhøvet plansak/byggesak, søknadssystem og sakshandsaming, tilsyn og kontroll, oppfølging av ulovlege tiltak, lova sitt verkeområde og tilhøve til anna regelverk. Det er bare innafor temaet utbyggingsavtalar at utvalet foreslår konkrete føresegner og legg fram eit fullstendig lovforslag.

Nærare om dei einskilde kapitla i del- innstillinga:

#### Kapittel 7 Prinsipper for ny lovstruktur

Utvalet rår til at det vert utarbeida ein ny felles plan –og bygningslov, og ikkje ein separat bygningslov. Utvalet foreslår å dele lova inn i følgjande fire deler:

- Første del: Plan –og bygningslovas alminnelege del
- Annan del: Om planer
- Tredje del: Om bygningar m.v.
- Fjerde del: Avsluttande føresegner

#### Kapittel 8 Utvalet sine prinsipielle vurderingar av einskilde hovudspørsmål

##### *Rollefordeling bygningssmynde og utbyggjarar –tilsyn og kontroll*

Ansvar for kontroll for prosjektering og utføring blei ved lovendring vedtatt i 1995 lagt til kvalifiserte foretak som får ansvarsrett av kommunen. Bygningsmynden skal ikkje lenger foreta kontroll, men sjå etter at dei ansvarlege foretak gjennomføre forsvarleg kontroll. Kommunen har imidlertid plikt til å føre tilsyn med at regelverket vert følgt gjennom krav til dokumentasjon i søknadshandsaminga.

Utvalet ynskjer å etablere eit system som gir betre tryggleik for at regelverket faktisk blir etterlevd. Utvalet meiner at ei styrking av tilsynsfunksjonen vil krevje ein betre ressursituasjon i kommunene. Dette gjelder både økonomi og kompetanse. Utvalet vil vurdere å foreslå eit gebyr -finansiert tilsyn. Vidare må kommunane sikrast kompetanse til å gjennomføre tilsyn. Både interkommunalt samarbeid og privatisering av tilsynsfunksjonen vil kunne vere aktuelt.

Kompetanse i foretaka både i prosjekteringsfasen- og utføringsfasen er avgjerande for kvaliteten på det som blir bygd. Utvalet meiner at dagens godkjenningsordning ikkje framstår som tilstrekkeleg for å sikre dette omsynet. Utvalet er skeptisk til godkjenningsordninga, og frykte at ansvars plasseringa ikkje vert tydeleg, slik byggesaks- reforma vedteken i 1995 la til grunn. Utvalet vurdere å foreslå innføring av ein privatisert og uavhengig kontroll.

### *Søknadssystem og sakshandsaming*

Lova inneheld i dag mange ordningar for korleis ein søknad skal presenterast og handsamast, og det eksisterer fleire søknadsformer og meldingsformer. I tillegg har ein bruk av forskjellige omgrep om samme fenomen og det vert også brukt omgrep som passar dårleg i høvre til det som faktisk vert omfatta av regelen. Utvalet peiker på at det må vere ei målsetting å utarbeide eit system som er meir logisk og ryddig, og der det finnes ein grunnstamme som er felle for alle saker. Utvalet meiner det spesielt bør kunne vurderast å sløyfe meldingsordninga og i staden innføre mindre omfattande krav til ansvar og kontroll for viss type tiltak.

### *Mekling som alternativ til tradisjonell klagesaksbehandling i byggesaker*

Utvalet foreslår at det vert innført ein moglegheit for mekling i byggesaker som eit alternativ til tradisjonell klagesaks- handsaming. Mekling er aktuelt når private partar står mot kvarandre, til dømes ein tiltakshavar og ein nabo. Det skal vere eit tilbod frå det offentlege som partane i byggesaka står fritt til å nytta seg av. Mekling bør finne stad på eit tidlegast mogleg stadium av saka, og skal primært gjennomførast i regi av kommunen. Føremålet er å løyse saker som ikkje krevje ein omstendeleg prosess, på ein rask og billig måte.

### *Oppfølging av ulovlege tiltak*

Det generelle inntrykket i følgje utvalet er at oppfølging av ulovlege tiltak av ymse årsaker vert nedprioritert. Utvalet peiker på at det å følgje opp brot på regelverket er naudsynt for å sikre gode resultater og effektiv sakshandsaming. Det bør vurderast om lova kan endrast slik at man unngår den situasjonen man har i dag at det er dei som innrette seg etter regelverket som finansiere kommunen si oppfølging av ulovlege tiltak. Det må etter utvalet si meining vere eit prinsipp også på dette samfunnsområdet at den som skaper kostnaden skal betale. Det bør sjåast på moglegheita til å etablere støtte - funksjonar på dette området til dei kommunar som ikkje har tilstrekkeleg kompetanse i egen organisasjon.

### *Kostnadsfordeling*

Utvalet arbeider med alternativer til refusjon (for veg, vatn og avlaup), til dømes eit forenkla refusjonssystem eller avgifter øremerka for bestemt type fellesinnretning, og sjå på andre framtidsette finansieringsinstrument. Når ein nå får lovfesta utbyggingsavtalar vil desse fungere som eit supplement til andre finansieringsverktøy, men erstatte dei ikkje fullt ut.

### *Lovas verkeområde*

Bygningslov - utvalet slutter seg i det aller vesentlege til Planlov - utvalet sitt forslag til føresegn om lova sitt saklege verkeområde. Planlov- utvalet foreslår å dele føresegna om lova sitt verkeområde i to paragrafer, ein for det geografiske og ein for det saklege verkeområde.

### *Forholdet til anna lovverk*

Forholdet mellom plan –og bygningslova og særlovar har tydnad for effektivitet og tidsbruk. Utfordringa er å finne fram til reglar som sikrar avklaring i høve til særlov og samstundes hindre at unødvendig dobbelthandsaming sinke dei løyvene som er naudsynte for å realisere byggetiltaka.

Utvalet reiser spørsmål om bygningsmynden i større grad enn etter dagens regelverk bør ha et ansvar for å avklare privatrettslege forhold under byggjesaksprosessen. Utgangspunktet etter gjeldande rett er at privatrettslege forhold og konflikter faller utanfor det bygningsmynden skal ta stilling til.

### *Samanheng mellom byggesaks -regler og kostnader*

Eit gjennomgangsargument i kritikken av byggesaks- reformen av 1997, har vore at den verkar fordyrande på eit bustadmarknad som allereie er vanskeleg.

Utvalet peikar på at det på landsbasis statistisk sett ikkje er så lett å sjå at byggesaks - reglane, eler byggesaks – reforma i seg sjølve, har resultert i høgare bustadkostnader.

Sett i samanheng med byggesaks - reforma vedteken i 1995 kan anslagsvis inntil 70 % av feilkostnadene skuldast forhold som ligg under dei ansvarlege foretak. I større grad å sikre tilstrekkeleg og relevant kompetanse hos dei som skal ivareta dei forskjellige ansvars - funksjonane, medføre såleis eit klart potensiale for kostnadsreduksjon.

### *Kap 9 Utbyggingsavtaler*

Utvalet foreslår eit heilt nytt kapittel om utbyggingsavtaler i ein ny plan – og bygningslov. Utvalet peiker på at utbyggingsavtaler kan være eit positivt virkemiddel for å styrke gjennomføringa av både kommuneplanar og reguleringsplanar. Avtaleforma kan føre til større tryggleik for at planane faktisk blir gjennomført og til større forutsigbarhet for den private utbygger.

Forslaget frå bygningslov - utvalet avvike på fleire vesentleg punkt frå det forslaget som våren 2003 blei fremma av planlov- utvalet i NOU 2003:14. Så vel teknisk som sosial infrastruktur vert omfatta av forslaget til reglar, men det er i lovutkastet stilt strenge krav til samanhengen mellom det som skal avtalast og det som skal byggast. Forslaget medføre at kostnadene knyta til infrastruktur som en private part tar på seg i ein utbyggingsavtale, ikkje skal bli større enn den ekstra belastninga på infrastrukturen som utbygginga medføre.

### **Rådmannen sine merknader:**

Rådmannen ser forslaget frå bygningslov – utvalet (NOU 2003:24) som eit viktig bidrag for å få ein enklare og meir effektiv bygningslovverk. Ikkje minst er det nå viktig å få ei heilskapleg vurdering av bygningsdelen som lenge har vore eit "lappeteppe" som følgje av mange mindre endringar dei seinare åra.

Rådmannen støtter forslaget frå bygningslov- utvalet om å vurdere innføring av privatisert og uavhengig kontroll. Dagens ordning der foretaka kan føre egenkontroll med sitt eige arbeid gir ikkje tilfredsstillande tryggleik for at regelverket vil bli etterlevd. Rådmannen er samd med utvalet i at ei styrking av tilsynsfunksjonen vil krevje ein betre ressurssituasjon i kommunene. Mange små og mellomstore kommunar har avgrensa ressursar og må prioritere den løpande sakshandsaminga, med strenge krav til kort sakshandsamingstid. Rådmannen ser positivt på forslag om privatisering av tilsyn evt interkommunalt samarbeid.

Rådmannen ser i utgangspunktet positivt på at utvalet vurderer ei opprydning i søknadssystemet og bruken av ymse omgrep i lova. Rådmannen kan imidlertid ikkje sjå at utvalet sitt forslag om å sløyfe meldingsordninga og bare ha eit søknadssystem med evt avgrensa krav til ansvar og kontroll vil bidra til ei forenkling av lovverket. Rådmannen ser det som ein klår fordel at einskilde tiltak som til dømes driftsbygningar i landbruket er direkte definert i lova som tiltak som skal ha ei enklare og raskare handsaming utan krav til ansvar og kontroll. Meldingsordninga er innarbeidd og kjent blant folk flest og ved å legge desse tiltaka inn under søknadssystemet vil det bidra til uklære forhold og meir omfattande og ressurskrevjande søknader. Rådmannen vil også peike på at ein så seint som 1 juli i år fekk ei lovending som faktisk gjekk ut på å utvide meldingsordninga til å omfatte fleire tiltak.

Rådmannen stiller seg skeptisk til forslaget frå bygningslov- utvalet om å innføre mekling mellom private partar som alternativ til klagehandsaming. Sjølv om dette er tenkt å vere eit frivillig tilbod, vil det heilt klart binde opp ressursar i kommunen som ofte vil kome i tillegg til ordinær klagehandsaming. Mekling vil først bli aktuelt når interessekonflikten klart syner seg, dette vil ofte vere etter at klage på vedtak er innkomen til kommunen. Kommunen sitt vedtak medfører ulempe/fordel for dei private partane. I ein slik situasjon bli kommunen ofte sett på som ein motpart eller medspiller av partane og har på ingen måte ein "nøytral" eller "upartisk" posisjon som skulle tilseie at ein kan mekle mellom partane.

Ordninga med mekling vil etter rådmannen si vurdering også kunne bidra til å svekke rettstryggleiken til den einskilde samanlikna med ordinær klagehandsaming, det kan tenkjast situasjonar der partane sine ressursar i meklingsituasjonen er svært ulik til dømes ved bruk av advokat, ubehaget ved å møte offentlege mynde/nabo kan medføre at ein trekke eller ikkje fremmer klage og det kan vere konfliktskapande for partane å møtast ansikt til ansikt.

Mislykka mekling vil kunne medføre at endeleg løysing på saka vert ytterlegare forsinka med vesentleg fordyring av prosjektet som resultat. Rådmannen vil også peike på uheldig samanblanding av roller; i mindre kommunar som Suldal vil det ofte vere samme sakshandsamar som skulle mekle mellom partane som deretter skulle av seg hatten og gå inn i rolla som "dommar" i saka.

Når det gjelder oppfølging av ulovlege forhold har bygningslov - utvalet ingen konkrete forslag. Rådmannen vil peike på at oppfølging av ulovlege forhold er svært ressurskrevjande for kommunen. I slike saker oppleve ein ofte klagesak på klagesak der den ansvarlege for det ulovlege forholdet er representert ved advokat. Det går ofte svært lang tid frå det ulovlege

forholdet blei tatt opp til resultatet av saka ligg føre. Rådmannen er av den oppfatning at talet på klage – omgonger må reduserast dersom kommunen effektivt skal kunne forfølge ulovlege forhold.

Rådmannen stiller seg negativt til at kommunane i byggesaker evt skal få ansvar for å avklare privatrettslege forhold. Rådmannen meiner ein må halde fast ved gjeldande rett der privatrettslege forhold er bygningsmynden uvedkomande. Kommunane har på ingen måte korkje naudsynt kompetanse, føresetnader eller ressursar til å gå inn i til dels kompliserte privatrettslege konflikter; desse konfliktane må finne si løysing ved hjelp av domstolen.

Rådmannen ser det føreliggande lovforslaget frå utvalet vedk. utbyggingsavtalar som eit nyttig verkty i høve til å sikre gjennomføringa av planar. Avtaleforma kan føre til større tryggleik for at planane faktisk blir gjennomført og dermed bidra til auka realisering av ønska utbyggingsføre mål.