



Kommunal- og regionaldepartementet

Postboks 8112 dep

0032 OSLO

KOMM. OG REG. DEP	
30 NOV 2005	
05/2258-44	
Ark.	457.0
Avd.	DB 1 By 1 GAH

Deres ref.:

Vår ref:
05/38869/FRJDato:
28.11.2005

Høringsuttalelse til NOU 2005:12 - Mer effektiv bygningslovgivning II

INNLEDNING

Bærum kommune vil uttrykke anerkjennelse for det grundige og omfattende arbeidet som bygningslovutvalget har gjort og vil på mange punkter slutte seg til utvalgets konklusjoner. En har selvsagt enkelte innvendinger og selv om en kan være enig i hovedkonklusjonene kan det være forhold utvalget synes å ha oversett. Kommunen mener utvalget kunne ha gått enda lenger i å analysere de bestemmelser man foreslår videreført nærmest uendret. Denne lovrevisjonen vil danne grunnlaget for byggesaksbehandlingen i mange år fremover og en bør derfor anstrenge seg betydelig for at hver enkelt bestemmelse blir så god og hensiktsmessig som mulig. Rent generelt mener en at viktige rettskilder utenfor lovmotivene så som rundskriv og rettsavgjørelser bør søkes gjengitt i loven, der dette lar seg gjøre uten at lovteksten blir for vidløftig. Samtidig som loven bør muliggjøre smidig saksbehandling bør man tilstrebe at kommunen beholder det avgjørende ordet når avgjørelsen bygger på skjønn. Kommunen har i sin uttalelse valgt å gå detaljert inn i enkelte bestemmelser. En understreker at god lovgivningsteknikk er av avgjørende betydning for publikums forståelse av loven og den enkelte saksbehandlers mulighet for effektiv saksbehandling slik at tvil og usikkerhet kan avverges. Når en har tillatt seg å foreslå helt konkrete lovtekster så er hovedhensikten å peke på problemstillinger som en håper departementet kan finne løsninger på.

5. Rettslige normer.

En er enig i at man beholder plan- og bygningsloven som en rettighetslov, det vil si at man har krav på byggetillatelse dersom vilkår i lov, forskrift og plan er oppfylt. Imidlertid kan det være grunn til å styrke kommunens mulighet til å treffe avgjørelser på rent skjønnsmessig grunnlag. Skjønnsmessige vurderinger kan gi større ledighet over vurderingen av den enkelte byggesak men er samtidig et svakere rettslig grunnlag og inviterer til diskusjoner og prosesser. Normer og retningslinjer kan i mange sammenhenger bli for vage og bør derfor gis bedret status dersom de er

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold Haukelandspl. 10
1304 SANDVIKA

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post: post@baerum.kommune.no

Org. nr:
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

hensiktsmessige. Som eksempel på normer kan nevnes parkeringsnormer som ikke er fastsatt i vedtekter eller i planbestemmelser.

Bortfall av kommunale vedtekter.

Forutsetningen for å kunne anbefale dette er at plan- og bygningsloven tar opp i seg de vanligste vedtektsbestemmelsene. En er ikke umiddelbart enig i at det materielle innholdet i slike vedtekter kan inntas i reguleringsbestemmelser eller bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Slike bestemmelser vil da kunne bli bekymringsfullt voluminøse. Dersom bygningslovutvalget er bekymret for at kommunene har egne vedtekter, burde man være like bekymret for at kommuneplanbestemmelsene eser ut i omfang. Vedtekter skal jo i prinsippet være begrunnet i lokale hensyn, men i virkeligheten er mange vedtektsbestemmelser nokså almenyldige. En vil derfor foreslå at kommunens vedtekter gjennomgås og at de bestemmelsene som går igjen i mange kommuner overføres til loven.

6. Lovstruktur.

En er svært tilfreds med at utvalget har lagt stor vekt på en forbedret lovstruktur. En anbefaler den struktur som utvalget har kommet frem til.

7. Lovens formål.

Kommunen er helt ut enig i de betraktninger utvalget har gjort når det gjelder lovens formål. En støtter at prinsippene om universell utforming, bærekraftig utvikling og miljø har kommet med.

8. Lovens virkeområde.

En er litt betenkt over den oppregningen som foreslås i annen setning i § 1-2. Det er lett å tenke seg at tiltak som ikke er regnet opp av publikum vil bli oppfattet som ikke å gå inn under lovens virkeområde. Det er beklagelig at man ikke har kunnet finne et uttrykk for en nedre grense for tiltak som under enhver omstendighet ikke går inn under loven. Imidlertid kan selv ganske ubetydelige tiltak komme i strid med reguleringsplan og man kan derfor ikke lovfeste at visse tiltak faller utenfor lovens virkeområde. Dette forhold skaper usikkerhet for publikum.

Videre er det en rekke menneskelige virksomheter som mer eller mindre berører arealbruken. Det er ofte vanskelig å bedømme om slike virksomheter går inn under lovens virkeområde. Bruk av arealer bør således komme med i oppregningen. Det samme gjelder etablering av eiendomsgrenser (ikke bare deling av eiendom). En merker seg at ordet "terrenginngrep" ikke samsvarer med tilsvarende i § 20- 1 h) der ordet "vesentlig" er knyttet til. Ordet bør byttes ut med et mer vidtfavnende begrep da loven også gjelder bruk av arealer, ikke bare inngrep i terrenget.

Det er ikke bare endret bruk loven gjelder for, men bruken som sådan.

§ 1-2 foreslås derfor å lyde slik:

Loven gjelder samfunnsplanlegging, planlegging for forvaltning av arealer og andre fysiske ressurser og offentlig og privat planlegging. Ethvert tiltak og enhver virksomhet skal være i samsvar med de planer som gjelder. Loven gjelder også byggearbeider og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner, anlegg og arealer, samt bruken av disse og arbeider med terreng når dette er av allmenn interesse. Loven gjelder også deling av eiendom og endring av eiendomsgrenser.

Gjennom 2. punktum får man frem at selv små tiltak som eventuelt heller ikke er søknadspliktige også skal være i samsvar med plan. I 3. punktum bør oppregningen sløyfes da uttrykket "byggearbeider og andre tiltak" skulle dekke det meste. "Arealer"

må tas med da ubebygde arealer ofte kan bli brukt på en måte som omfattes av loven. Terrenngingrep er ikke noe godt ord siden det leder tanken hen på det å grave bort terrenget. "Arbeider med terreng" er bedre. Men for terrengarbeider bør det tas inn en reservasjon som kan tydeliggjøres i fritattreglene. Det kan ikke være slik at enhver terrengbearbeiding på privat grunn går inn under lovens virkeområde og dette bør synliggjøres i loven.

Søknadsplikt.

Til § 20-1 bokstav h:

"Innhegning mot vei" medfører at innhegninger for øvrig ikke er søknadspliktig. En påpeker problemet med innhegning i strandsonen for å hindre ferdsel og som altså ikke er søknadspliktig. Det er imidlertid vanskelig å finne en god formulering som innfører søknadsplikt i slike tilfeller.

Til § 20-1 bokstav k:

"Vesentlig terrenngingrep" korresponderer ikke med fritaksreglene i saksbehandlingsforskriften som fritar ganske små terrenngingrep som i utgangspunktet neppe kunne karakteriseres som vesentlige og i alle fall ville falt utenfor søknadsplikten. I rekkehusområder er en endring av terrenget på 0,5 meter fritatt, men var i utgangspunktet neppe å betrakte som vesentlig. I vanlig språkbruk er slike arbeider ikke vesentlig. Spørsmålet blir om "vesentlig" bør sløyfes i og med at ordet "ingrep" i alle fall utelukker de helt minimale tiltakene.

Til § 20-1 bokstav l:

Her bør "lagerplass" tilføyes. Det bør være søknadspliktig å ta i bruk et åpent areal til å lagre trelast, bruktbiler, skrot m.m. Det kan tas inn i reglene om fritak for søknadsplikt at slik bruk av regulert næringsareal ikke er søknadspliktig.

Det hadde vært en fordel om man allerede i § 20-1 fikk frem at tiltak om er i strid men plan er søknadspliktig som dispensasjonssak selv om tiltaket ikke er nevnt blant de søknadspliktige tiltakene, se avsnittet nedenfor.

Fritatt for søknadsplikt.

Lovens virkeområde har en logisk knytting til reglene om søknadsplikt. Publikum vil oppleve at dersom et tiltak ikke er søknadspliktig så faller det også utenfor lovens virkeområde.

Gjennom reguleringsplaner er det mulig å regulere svært detaljert slik at også fritatte tiltak vil være forbudt å utføre. Både tiltak og former for virksomheter kan være forbudt. Utvalget har ikke funnet å kunne formulere en nedre grense for søknadsplikt. Dette er forståelig om enn beklagelig. Men tradisjonelt har man vel sett det slik at tiltak som ikke kan betegnes som bygning, konstruksjon, anlegg, inngrep eller arealbruk faller utenfor lovens virkeområde. Dermed har en ansett at hundehus, små lekestuer, trampoliner, terrasseboblebad og andre innretninger for lek og fritid faller helt utenfor lovens virkeområde.

Selv om myndighetene tradisjonelt ikke har brydd seg om slik innretninger, er poenget at naboer ikke skal kunne engasjere myndighetene i bagatellsaker overhode. For tiltak som er fritatt etter § 20-3 må jo kommunen vurdere om tiltaket kan være til urimelig ulempe og dermed får man en sak til behandling.

Til § 20-3

Det bør vurderes å forflere rekken av fritatte tiltak:

- dagmammavirksomhet og barnehage med inntil 5 barn i bolig
- bruksendring av bolig til fritidsbolig
- internvei på tomt når dette ikke medfører vesentlige terrengendring
- sporadisk bruk av bygninger og arealer i forbindelse med arrangementer
- riving av konstruksjoner og anlegg
- hjemmekontor uten ansatte og varelevering
- bruk av utendørsarealer når den aktuelle bruk er hjemlet i reguleringsplan
- flyttbare innretninger for fritidsbruk og lek

9. Forholdet til andre lover og ulovfestet rett.

En er skuffet over at utvalgets grundige utredning ikke har ført til mer omfattende forslag og konklusjoner.

Problemstillingene som reises er av avgjørende betydning for en effektiv saksbehandling.

Det bør skilles mellom myndigheter som

- behandler forutsetningen for at tiltaket kan realiseres (eks: om avkjøringstillatelse kan gis)
- behandler tiltakets utforming (eks: antikvarisk myndighet)
- behandler tiltakets planløsning (eks: skolemyndigheter)
- behandler spørsmål knyttet til arealbruken (eks: jordlovmyndighet, naturvernmyndighet)
- skal ha tilsyn med bruken av bygget (eks. brannsyn, mattilsyn)

På dette området er det mye usikkerhet og derfor bør lovteksten bli så presis som mulig. Det bør derfor stå i loven at tiltakshaver har ansvaret for å klarere sitt tiltak med myndigheter som har interesser knyttet til tiltakets planløsning og som skal ha tilsyn med virksomheten som foregår i bygget. På søknadsskjemaet bør det oppgis hvilke slike myndigheter som tiltakshaver har kontaktet og klarert tiltaket med. Det viktigste er at tiltakshaver vet hvilke myndigheter han har å forholde seg til og at dette synliggjøres for kommunen.

For avkjøringstillatelse og utslippstillatelse bør bygningsmyndigheten kunne ha et samordningsansvar. Det samme bør gjelde for myndigheter som har interesser knyttet til arealbruken. Men tiltakshaver bør ha anledning til på egen hånd å sende søknad til disse myndighetene.

Det er et problem at brannvesenet som tilsynsmyndighet er "satt på gangen" og ikke får vurdert prosjekteringen. En mulighet er at ansvarlig prosjekterende kontakter det lokale brannvesen for gjennomgang av prosjekteringen før søknad sendes til kommunen. En annen mulighet er at det for særskilte brannobjekter alltid er uavhengig kontroll med prosjekteringen og at denne kontrollen utføres av foretak med særlig kyndighet på området.

Det er et kjent problem at tilgjengeligheten til bygg ikke ofres nok oppmerksomhet. Det finnes heller ingen myndighet som spesielt ivaretar disse hensyn. Mange tekniske tiltak er av slik art at de ikke lar seg fremstille på tegninger eller prosjekteringsmaterieill. Eksempel på dette er fargesetting av trappetrinn eller belysning av betjeningsanordninger. For at slike ting blir ivaretatt bør foretak som prosjekterer slike bygg dokumentere at man har personell med spesiell utdannelse (kurs) på området. Det bør også lovfestes at kommunen kan påby samarbeid med spesielt kyndige på området, for eksempel rådet for funksjonshemmede.

Om å avvise søknaden.

Det foreslås i § 21-5 at dersom samtykke fra annen myndighet mangler kan kommunen "avvise" saken. Avvisning er ukjent i någjeldende lov og det er positivt at et slikt utfall av søknaden blir lovfestet. Forskjellen på avslag og avvisning er at avslag bygger på at materielle bestemmelser er til hinder for godkjennelse, mens avvisning vil bygge på at det er formelle mangler ved søknaden. Det kan tenkes en rekke formelle mangler ved søknaden, ikke bare at andre myndigheter ikke har uttalt seg. Det virker derfor noe umotivert at akkurat denne mangelen skulle lede til avvisning. Man kan lett trekke den slutning at andre mangler ikke kan lede til avvisning.

Første punktum gir anledning til avvisning, mens andre punktum gir anledning til å legge søknaden midlertidig til side. I praksis vil kommunen forholde seg i samsvar med annet punktum. Avvisning må betraktes som et vedtak som kan påklages mens å legge søknaden til side ikke er noe vedtak.

Det foreslås derfor en generell regel om avvisning i alle tilfeller hvor søknaden ikke er komplett etter at søkeren er gitt en rimelig frist for å rette søknaden.

En slik hjemmel kan lyde:

Dersom søknaden inneholder formelle mangler skal søkeren gis en rimelig frist for å rette feilen. Dersom søknaden ikke rettes eller suppleres innen fristen, kan kommunen treffe vedtak om å avvise søknaden.

Formuleringen tydeliggjør at avvisning er å betrakte som et vedtak som kan påklages. Regelen bør imidlertid plasseres et annet sted enn § 21-5. For øvrig bemerkes at kommunen er avskåret fra å benytte tredje punktum (rammetillatelse med forbehold) i forhold til veimyndigheten, jfr. § 70 nr. 1.

Det må også vurderes om kommunens bygningsmyndighet bør gis myndighet som i dag ligger til særlovsorganer slik at man unngår dobbeltbehandling etter flere lover. Det vil også være en stor fordel om plan- og bygningsloven og tekniske forskrift tar opp i seg regler som i dag har sitt utspring i andre lover, så som regler om utforming av avkjørsler, bygging av rensaneanlegg og regler om avfallshåndtering. På denne måten vil disse fagområdene kunne underlegges ansvarsrettsystemet i plan- og bygningsloven. Imidlertid bør bestemmelsen omformuleres kraftig for å øke lesbarheten og forståelsen. Dersom særlovsmyndigheten avslår tiltaket har det ingen hensikt å påklage kommunens avslag som følge av dette. Klage bør i slike tilfeller fremmes etter særloven.

Nytt forslag til § 21-5:

Tiltakshaver har ansvaret for å klarere tiltaket med myndigheter som har interesser knyttet til tiltakets planløsning og myndigheter som skal ha tilsyn med det ferdige byggetiltak eller den virksomhet som skal foregå i bygget. Det skal opplyses i søknaden hvilke myndigheter dette er og om disse myndighetene er kontaktet.

Når tiltaket er betinget av at det treffes vedtak av annen myndighet vedrørende arealbruk, plassering av tiltaket og andre vedtak som er en forutsetning for at byggetillatelse kan gis, skal tillatelsen vedlegges søknaden. Er dette ikke gjort skal kommunen forelegge saken for vedkommende myndighet.

Bestemmelsen i annet ledd gjelder tilsvarende i forhold til myndigheter som skal uttale seg til byggetiltaket. Slik uttalelse skal foreligge inne 4 uker fra kommunens

foreleggelse med mindre kommunen på anmodning har forlenget fristen for denne er utløpt. Overholdes ikke fristen avgjør kommunen søknaden innenfor den frist som er satt for kommunens saksbehandling.

I forhold til myndigheter nevnt i annet ledd kan kommunen samtidig med foreleggelsen gi rammetillatelse med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden. Denne adgangen gjelder ikke i forhold til veilovmyndigheten, jfr. PBL § 70 nr. 1. Er tillatelse fra slik myndighet ikke oppnådd skal byggesøknaden avvises. Avvisning på dette grunnlag kan ikke påklages etter PBL, men skal påklages etter vedkommende særlov. Vilkår som settes av slike myndigheter kan heller ikke påklages.

For spesielle fagområder kan kommunen påby at tiltaket klareres med organer som har særlig kyndighet innenfor fagområdet. Kommunen avgjør i så fall hvilken vekt som skal legges på vedkommende organs uttalelse.

Til § 21-6 Privatrettslige forhold.

Kommunen er usikker på om en slik bestemmelse er klargjørende. Dersom man leser første punktum og annet punktum i sammenheng kan det se ut som det her står to diamentralt motsatte ting.

Det følger f. eks. av loven at spørsmålet om en tomt har veirett skal vurderes. Utvalget foreslår at dersom f. eks. veirett ikke er sannsynliggjort skal søknaden avvises, ikke avslås. Utvalget har altså ansett en slik mangel for å være av formell art på lik linje med andre mangler ved søknaden. Utvalget foreslår at dersom man er avhengig av å ha en rettighet (for eksempel til vei) så skal retten "sannsynliggjøres". Det heter i § 66 nr. 1 at veirett skal være "sikret". Det bør klargjøres bedre hvor lista skal legges mht å dokumentere for kommunen at man har eller ikke har en rettighet. Selv om kommunen ikke kan avgjøre privatrettslige spørsmål vil kommunen i sin avgjørelse bestemme hvilken av partene som blir sittende med bevisbyrden dersom det er konflikt om rettigheten. Ordet "sannsynliggjøres" bør således også tas inn i § 66 nr. 1 for vei og § 66 nr. 2 for ledninger.

Etablering av nye veiretter må imidlertid sikres ved tinglysning, mens man må sannsynliggjøre eldre veirett. Dette bør tydeliggjøres.

Det bør også lovfestes at en rettighet som noen har og som er nødvendig for å få byggetillatelse, skal beskyttes for ettertiden slik at det ikke kan gis byggetillatelse som innskrenker eller sperrer for rettigheten. Eksempel på dette er at det bygges en mur som gjør atkomstveien for smal eller at det bygges over ledninger i grunnen. Slike forhold er i dag gjenstand for en del stridigheter og det er ikke tilstrekkelig klart hvordan kommunen skal forholde seg. Bestemmelser om dette hører trolig hjemme i § 70 om plassering av byggverk.

Dersom vilkåret om sannsynliggjøring (som omhandlet i utkastet) ikke er oppfylt, heter det at bygningsmyndighetene "kan" avvise søknaden. Det er ikke gitt noen begrunnelse for at myndigheten i disse tilfellene skal ha en valgmulighet mellom å avvise eller å la det være; en kan heller ikke se at det fra forslagsstillerens side er angitt noen momenter for den aktuelle "kan"-vurderingen.

En slik situasjon, der det verken gis noen begrunnelsen for lovgiverens anvisning på en "kan"-vurdering, og det heller ikke (verken i lovtekst eller forarbeider) angis noen konkrete relevante momenter for vurderingen, vil lett innby til ulovlig

forskjellsbehandling fra forvaltningens side. For det tilfellet at en først bestemmer seg for at mangler eller uklarheter m.h.t. rettigheter vis á vis tredjemann skal være lovlig faktisk grunnlag for avvisning (jfr. utkastet), kan kommunen uansett vanskelig forstå at konklusjonen i den enkelte sak skal bero på en "kan"-vurdering fra vedtaksorganets side.

Nest siste setning i paragrafen, om at tillatelsen ikke "... innebærer (...) at det er tatt stilling til privatrettslige forhold", mangler en slik presisjon som bør foreligge ved en lovtekst. I direkte motsetningsforhold til den gjengitte ordlyden, gir forslaget til ny § 21-6 nettopp anvisning på at bygningsmyndighetene skal ta stilling til "privatrettslige forhold". Kommunen legger til grunn at det som er ment, er at bygningsmyndighetenes standpunkt ikke skal anses å fastlegge rettsforholdet mellom søkeren og tredjemann med bindende virkning (en har således å gjøre med en "prejudisiell" vurdering fra bygningsmyndighetenes side).

Til § 21-9

Det er uklart hvordan tiltak som behandles etter særlovgevingen skal kontrolleres. Som eksempel kan nevnes separat avløpsanlegg og avkjørselen. Begge deler skal utføres i henhold til forskrifter gitt i medhold av henholdsvis forurensningsloven og veiloven. Plan- og bygningslovens ansvarssystem er ikke innført for særlovgevingen. Dersom det er slik at forurensningsmyndigheten og veimyndigheten skal kontrollere det utførte bør dette fremkomme av lovteksten slik at resultatet av disse myndigheters kontroll skal legges ved søknaden om ferdigattest.

Det foreslås følgende tillegg til første ledd:

Resultatet av andre myndigheters kontroll etter særlov skal legges ved søknaden om ferdigattest.

I tredje ledd heter det at tiltaket ikke må tas i bruk før ferdigattest er gitt. Her bør det vel tilføyes "- eller kommunens frist for å behandle søknaden om ferdigattest er gått ut."

10. Oppgave- og rollefordeling.

Forholdet til andre offentlige organer.

Det bør overveies om ikke teknisk preget regelverk som har sin hjemmel i andre lover søkes flyttet til TEK og hjemles i plan- og bygningsloven. Eksempelvis kan dette gjelde regler for plassering og utførelse av private minirensanlegg, tekniske regler for utforming av avkjørsler og behandling av avfallsplaner. Så lenge det finnes regelverk utenfor plan- og bygningsloven vil man til stadighet støte på samordningsproblematikken. Dersom saksbehandlingen etter annet regelverk skal ende med et vedtak skaper dette problemer i forhold til tidsfrister, ansvarssystemet og kontroll i forhold til ferdigattest.

Forholdet til private organer.

Bygningslovutvalget har nevnt som eksempel at Det Norske Veritas skal kontrollere utførelse av skiheiser. Tilsvarende problemstilling vil kunne gjelde Norsk Heiskontroll. I alle de tilfellene der det skal gjennomføres kontroll etter særlover eller av private organer eller det skal gjennomføres periodisk tilsyn med innretningen (eksempelvis heis), bør det lovfestes at dokumentasjon for at slik kontroll er foretatt skal vedlegges søknad om ferdigattest. Der det skal foretas periodisk tilsyn bør tilsynsavtalen med det private organet følge søknaden om ferdigattest. Tilsynsorganet rapporterer til kommunen dersom avtalen sies opp eller dersom vedlikeholdsbehov oppstår. Norsk Heiskontroll har en prøveordning med at tilsynsrapporter legges på Heiskontrollens

hjemmeside, slik at kommunen kan følge med. Tilsvarende problemstilling har oppstått når det gjelder vedlikehold av kjøletårn. En kan ikke se at det ligger til rette for å privatisere tilsynet. Generelt bør det være slik at tilsynsoppgaver ligger til offentlige organer.

Forholdet mellom kommunens saksbehandling og privat prosjektering og kontroll.
Grenseflaten mellom kommunens saksbehandling og den private prosjektering er i dag uklar på noen punkter. Som eksempel kan nevnes prosjektering som gjøres ut fra bestemmelsen i § 68 om byggegrunn og miljøforhold.

Kommunen har et selvstendig ansvar for å nekte byggetiltak hvor det er flom og rasfare og andre ulemper slik at dette ansvaret kan ikke skyves over på ansvarlig prosjekterende. Dersom kommunen er usikker m.h.t. byggegrunnen kan det være aktuelt å forlange en geoteknisk rapport. Skal kommunen se og vurdere en slik rapport eller kan kommunen nøye seg med å ansvarsbelegge det private firma som ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen og nøye seg med en kontrollerklæring?

Når man skal skille mellom foretakets ansvar og kommunens ansvar bør det trolig være slik at foretakene tar ansvar for at TEK etterleves og at kommunen tar ansvar for at selve loven, vedtektene og planer følges. Hvis dette er en tjenlig ansvarsfordeling må man ha dette for øye når de enkelte materielle bestemmelsene utformes.

Prosjektering av tilknytning til offentlige ledninger (rørleggeranmeldelse)

Større kommuner har egne etater for planlegging og drift av vann- og avløpsledninger. Det er et problem at ansvarlig søker velger seg et tilknytningspunkt uten å ha klarert dette med ledningsetaten. På grunn av de knappe tidsfristene kan det ikke behandles noen rørleggeranmeldelse før tiltaket godkjennes. Etter at tiltaket er godkjent viser det seg at den praktiske gjennomføringen av tilknytningen byr på store problemer. Det viser seg for eksempel at det ikke er tilstrekkelig vanntrykk. Det bør derfor lovfestes at tilknytning til offentlige ledninger skal være prosjektert før det gis byggetillatelse i ett-trinns saker og igangsettingstillatelse i to-trinns saker. I praksis må ansvarlig søker legge ved søknaden en bekreftelse fra ledningsetaten på at rørleggeranmeldelsen er godkjent eller kan godkjennes. De interne samordningsrutinene i kommunene fungerer ikke som før, siden tidsfristene er blitt så korte.

11. Byggeteknisk nemnd.

Kommunen støtter forslaget om å opprette en bygningsteknisk nemnd med rådgivende myndighet og tiltrer de vurderinger som utvalget har gjort. En vil dog tilføye at ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen vil ha behov for å rette spørsmål til nemnda. En kan ikke se at det skulle være noen gode grunner som forhindrer dette.

12. Byggesaksregler og kostnader.

Kommunen håper at utvalgets ulike forslag samlet sett kan føre til hurtigere og mer forutsigbar saksbehandling. Dog er det slik at byggenæringen selv kan yte betydelige bidrag til forenkling ved å unngå dispensasjoner og unngå formalfeil slik at enkelte saksbehandlingsskritt må repeteres. Videre er det en fordel at tiltaket er prosjektert ferdig når søknaden sendes slik at man slipper stadige revisjoner. Når et konkret tiltak klareres gjennom reguleringsplan burde det være helt unødvendig at det i byggesaken må søkes om dispensasjon fra den samme planen.

13. Søknadssystemet og saksbehandling.

13.1 Kommunen er fornøyd med den lovstruktur som er valgt og som både er logisk og oversiktlig. Spesielt er en tilfreds med at de ulike søknadstypene og meldingstypene utgår.

13.2 Midlertidige tiltak.

En støtter også utvalgets vurderinger når det gjelder midlertidige tiltak, men anser at en tidsperiode på 2 måneder når det gjelder fritak kan være noe lite og bør økes til 4 måneder. En er også enig i at dersom midlertidigheten skal vare noen år må tiltaket være i samsvar med reguleringsplan.

Til § 30-5

Midlertidig oppsatt innretninger skal vanligvis tjene et midlertidig behov.

Bestemmelsen burde få en slik tilføyelse: *"Slike innretninger skal fjernes så snart behovet er bortfalt."*

13.3 Når det gjelder driftsbygninger i landbruket vil en understreke at det er på høy tid at slike byggverk undergis vanlig saksbehandling. Det brev fra UMB (Norges Landbrukshøgskole) som utvalget har sitert på s 185 taler for seg selv. Innføring av søknadsplikt burde ikke medføre noen uforholdsmessig byrde for landbruksnæringen. Den fleksibilitet som er innebygget i det alminnelige system vil sikre at mindre tiltak kan søkes om og utføres av tiltakshaver selv.

Særlig i bynære områder kan det være et problem at driftsbygninger seiler under falsk flagg og bygges unødvendig store fordi man tenker seg å ha annen virksomhet i bygget. Det samme gjelder fritidsboliger som kamoufleres som skogshytter. En kan også nevne store veksthus som, dersom driften opphører, bare vanskelig lar seg tilbakeføre til landbruksland. Derved oppstår det et press for bruksendring til bolig eller næringsvirksomhet.

Endelig vil en nevne oppføring av store staller for utleie av stallplass. En har opplevd at slike staller oppføres på så små gårdsbruk at man ikke har rom for spredning av gjødsel på eget landbruksland.

Det bør altså skje en behovs- og størrelsesvurdering før det gis anledning til oppføring av driftsbygninger. En slik vurdering er av landbruksfaglig art og bør foretas av landbruksmyndigheten. Negativ konklusjon på den landbruksfaglige vurderingen, nemlig at gårdsbruket ikke har behov for noe slikt bygg, bør være hjemmel for å gi avslag.

13.4 Kommunen er enig i at forhåndskonferansen er av stor verdi, men en kommer neppe noe særlig videre ved hjelp av lovgivning. Å pålegge at referatet gjøre ferdig under konferansen er å gå for langt i detaljstyring. Man trenger noe betenkningstid for å kunne utforme et godt referat. Saksbehandlerne i kommunene er nå presset av tidsfrister nær sagt på alle kanter og at dette ser ut til å gå ut over kvaliteten i det arbeidet som skal utføres, herunder kvaliteten på forhåndskonferansen.

Det må også advares mot at forhåndskonferansen utvides til å bli en form for prosjekteringsmøte der ulike fagområder kalles inn. Manglende kompetanse blir i hvert fall ikke rettet opp i en forhåndskonferanse.

Det må vurderes om det er nødvendig med underskrift av begge parter. Av hensyn til elektronisk saksbehandling bør en vurdere alle lovsteder der underskrift kreves.

13.5 En er uenig i lovgivningen for tidsfrister. Det har nå blitt altfor mange ulike tidsfrister. Det bør ikke være mer enn 2 typer tidsfrister, en frist på 3 til 4 uker for

kurante avgjørelser og 12 uker for de avgjørelsene som trenger mer saksbehandling. En fraråder tidsfrist i dispensasjonssaker og i hvert fall ikke under 20 uker. Tidsfrist i en så komplisert materie som refusjonssaker bør settes minst til 12 uker.

Det er ikke til å komme forbi at tidsfristene medfører kvalitativt dårligere saksbehandling og at alle feil ikke oppdages. Hurtig saksbehandling kan nok være en kvalitet i seg selv, men det er nå ganske vanlig at man på grunn av tidsnød nekter å delta i møter m.v. som den private ber om.

En vil ikke unnlate å nevne at den eksisterende tidsfrist på 1 uke for midlertidig brukstillatelse er en umulighet.

Litt uregelmessigheter ved kommunens dokumentssenter samtidig som saksbehandler er fraværende slik at søknaden må omdirigeres til en annen, medfører at uken er gått. Med en frist som dette er brukstillatelsen verdiløs da kommunen i mange tilfeller ikke vil ha sett på den.

Fristen for klagesaker har til nå forutsatt at saken er såkalt "ren". Det vil si at klagesaken ikke omhandler dispensasjon fra plan. Det foreslås imidlertid nå innført tidsfrister også for dispensasjonssaker. En oppfatter det slik at en klagesak som omhandler dispensasjon fra plan fortsatt ikke er underlagt 6 ukers fristen.

For øvrig må gjentas at 6 uker er en umulig frist i de kommuner som foretrekker at planutvalget behandler klagesaker. Ved innføring av denne fristen ble det bemerket fra departementet av kommunen bare fikk organisere seg slik at man klarte fristen selv med politisk behandling. Vår kommune har planutvalgsmøte hver 2. uke men fristen klares bare sjelden. Uregelmessigheter i møtefrekvensen ved jul, påske og sommerferie medfører at 6 uker er umulig.

Man kan selvfølgelig opphøre med politisk behandling av klagesaker. Man kan da spørre hva klageren er mest tjent med, en administrativ behandling som bare sjelden fører frem eller en politisk behandling der det erfaringsmessig utvises et noe friere skjønn i reguleringsmessige spørsmål enn administrasjonen føler seg kompetent til. De klagerne som har fått avslag har i hvert fall liten mulighet til å vinne frem uten den politiske behandlingen. En vil anta at fristreglene er satt av hensyn til sakens parter. Klagesaksfristen er til skade for de parter som har fått avslag.

En foreslår til slutt at søknader som kommer inn i juli måned gis et fristpåslag på 4 uker.

13.6 Tredjemannsinteresser.

En er enig i at reglene om nabovarsling skilles ut i en egen bestemmelse, jfr. forslag til § 21-3. Det bør finnes frem til formuleringer som dekker det objektive behov for varsling. Varslingsreglene er i dag nokså firkantet og kommunens mulighet til å korrigere varslingsbehovet benyttes lite. Dette skyldes at tiltakshaver må ta forhåndskontakt med kommunen for å drøfte dette spørsmålet. Forhåndskonferansen er for så vidt egnet til å avklare dette, men det er tross alt ikke forhåndskonferanse i alle saker. Det er vanskelig å finne presise formuleringer som er dekkende for de forhold som utvalget drøfter i sammenheng med nabovarslingen. På den annen side vet en at dersom loven selv ikke inneholder reservasjoner mot unødvendig varsling så vil praksis bli som i dag.

Forslaget om å nabovarsle ved annonse synes å være unødvendig komplisert, kostbart og tidkrevende i hvert fall ved små byggesaker. Nabo som ikke finnes i noe register og derfor er vanskelig å finne har neppe en slik tilknytning til eiendommen at det kan bety noe særlig om varselet ikke når frem. Slike naboer er neppe heller bosatt i distriktet som

avisen dekker. Man bør i større grad enn i dag akseptere at naboer ikke blir varslet uten at dette skal sees på som en saksbehandlingsfeil.

For eiendommer som ligger i sameie bør styret varsles. Dersom eierne ikke har organisert seg bør de selv bære risikoen for at de ikke får nabovarsel.

Naboer som har hus "vegg i vegg" men hvor tomtene ikke er atskilt med eiendomsgrense bør også varsles, herunder naboer i seksjonssameier. Slik er det ikke i dag. Kort sagt bør de som bor tett ved tiltaket varsles, mens de som bor lenger vekk ikke trenger varsel. For små tiltak kan det tenkes at nabovarsling er helt unødvendig.

Gjenboerbegrepet favner også unødvendig vidt. Det kan neppe være nødvendig å varsle eiendommer på andre siden av dobbeltsporet jernbane eller motorvei eller når vei og jernbane løper parallelt.

Man bør altså utvide varslingsplikten til også å gjelde naboseksjoner, men innskrenke varslingsplikten når det er mange eiere eller eieren er vanskelige å finne og gjenboerbegrepet bør presiseres.

De mer detaljerte reglene om nabovarsling bør stå i forskrift og ikke i loven.

En eventuell lovtekst i henhold til ovenstående kunne forsøksvis lyde som følger:

Til § 21-3:

Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. Som nabo regnes også seksjonssameiere og eier av bygning på samme tomt hvor det skal bygges. Som gjenboer regnes eiendom på motsatt side av vei eller annet smalt areal men ikke eiendom på motsatt side av større samferdselsanlegg. Dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i noe offentlig register kan varsling unnlates. For ubebygde fellesarealer varsles styret for arealet. I varselet skal det gis melding om o.s.v.

13.7 Felles prosess plan og byggesak.

Man har alltid hatt anledning til å kjøre parallelle prosesser for plan og byggesak. Forslaget om felles prosess medfører så vidt en forstår felles varsling/nabovarsling, felles dokumentasjon og felles vedtak. Tanken som ligger bak forslaget er god og kan medføre effektiviseringsgevinster. Men det er også en del praktiske betenkeligheter. Utvalget har på en grundig måte drøftet både fordeler og betenkeligheter.

Forutsetningen for felles prosess må være at siktemålet med plansaken er å klarere ett bestemt byggeprosjekt eller i høyden et par byggeprosjekter. Kretsen av de varslingsberettigede bør være tilnærmet lik for så vel plansak som byggesak. I motsatt fall får man to ulike varslings og underrettingsprosedyrer å holde styr på.

Plansaken og byggesaken må fortsatt ha to ulike saksmapper. I ettertid vil man neppe lete etter en byggesak i en plansaksmappe, neppe heller ved elektronisk arkivering. Videre vil en fraråde at det treffes felles vedtak. I byggesaken skal man både godkjenne ansvarsretter og eventuelt også sette vilkår for tillatelsen. Dessuten kan man spørre om byggetegningene bli rettslig bindende på sammen måte som plandokumentene ved et felles vedtak. I så fall kan det senere hen ikke gjøres forandringer med bygget uten at det søkes om dispensasjon. Kommunestyret er i all fall uegnet til å treffe byggesaksvedtak.

En går videre ut fra at byggesaken ikke må være ferdig prosjektert ved oppstartsannonseren for planen, men først ved det offentlige ettersyn.

Derimot kan mye oppnås ved at det gjennomføres felles varsling og høring. Ved en omformulering av forslaget til lovtekst kan man beholde fordelene, men unngå ulemper. Lovbestemmelsen kunne da lyde:

"Dersom en byggesøknad er varslet og høring gjennomført ved det offentlige ettersyn for plansak kan byggesøknaden ferdigbehandles uten ny varsling og nye høringer. De varslings- og høringsberettigede må ved varslingen gjøres oppmerksom på denne fremgangsmåten."

En kan ikke helt se behovet for at felles plan og byggesak må være i samsvar med overordnet plan bare pga byggesaken. Detaljplan bør selvsagt samsvare med overordnet plan uansett. Kravet bør utgå i denne bestemmelsen.

13.8 Klageordningen.

Bygningslovutvalgets forslag vurderes som bedre enn planlovutvalgets forslag som nå er blitt gjeldende rett. Slik det er nå må kommunene holde et register over tidligere behandlede klager og innsigelser.

Det er mulig at et mindre klagegebyr kunne forhindre de mest ubetenksomme klagen. Man skal imidlertid være oppmerksom på at kommunen vil få arbeid med å administrere disse innbetalingene herunder kontrollere at beløpet er kommet inn før klagebehandlingen iverksettes. Beløp som kommer inn uten presis identifikasjon som for eksempel KID-nummer kan lett komme på avveie i et stort økonomisystem og det må brukes tid på å lete beløpet opp. Dersom klagen avvises, noe som vil bli mer vanlig enn før, skal formodentlig klagegebyret betales tilbake, noe som også vil bli en tilleggsoppgave. Om lag 10% av alle klager tas til følge og gebyret skal trolig også da betales tilbake. En finner under tvil at klagegebyr ikke kan anbefales.

Bygningslovutvalgets forslag medfører at dersom et tiltak helt ut samsvarer med en reguleringsplan så vil man være avskåret fra å klage på byggetillatelsen med unntak av forhold der kommunen må utvise skjønn. Med god advokathjelp vil de som er bestemte på å klage alltid kunne finne en klagegrunn som ikke kan avvises. Avvisningsvedtak vil også kunne påklages. Kommunen vil altså få et merarbeid i den enkelte klagesak ved å måtte undersøke om klagerett foreligger. Men en kan håpe at antall klager som må behandles går såpass ned at dette merarbeid blir oppveid. Det er ulogiske ved at man på den ene siden skal opplyse alle parter og protesterende om klageadgang, mens man på den andre siden vil komme til å treffe et antall vedtak om å avvise klagen.

Lovtekniske betraktninger.

Ordet "forhold" er muligens er for vidtfavnende, slik at uttrykket "arealbruk" heller bør benyttes. Da vil en fortsatt kunne klage på forhold knyttet til utforming og plassering. I mange tilfeller er det også uklart hva som egentlig er fastsatt i plan. Det eneste som er helt sikkert er at arealbruken er fastsatt.

Kommunen finner det videre uklart hva som ligger i ordlyden "ved dispensasjon". Det skiller ikke mellom dispensasjon fra loven eller plangrunnlaget. Bakgrunnen for å innskrenke klageadgangen er nettopp at det forhold det klages over er avgjort i planen (og kunne ha vært påklaget der), og at dette således er bindende regler for området. Dispensasjon er et enkeltvedtak som ikke vil gjelde generelt for et område, men kun for det aktuelle tiltaket. Dispensasjon innebærer det helt motsatte av at reglene er fulgt, da

det nettopp er gjort unntak fra plangrunnlaget eller lovens regler, og det kan ikke være meningen å innsnevre klageadgangen i disse tilfellene. Det eneste tilfellet en kan tenke seg er når det er gitt forutgående dispensasjon etter særskilt søknad, og da er det kun praktisk at det gjelder dispensasjon fra plangrunnlaget (jf våre kommentarer til kapitlet om dispensasjon). Det må etter kommunens oppfatning komme klarere frem hva som menes med "ved dispensasjon".

Som også utvalget er inne på vil realitetsbehandling i mange tilfeller bidra til "å rense luften", mens avvisningsvedtak og klage på dette heller vil trekke saken ut, slik at man ikke alltid kan påregne å få en gevinst i kortere saksbehandlingstid. Det er også viktig å kunne påklage skjønsmessige avgjørelser, som dispensasjoner, men man har også andre bestemmelser hvor det skal utvises skjønn som for eksempel "tjenelig atkomst" eller "brukbart uteoppholdsareal".

Selv om klagebehandlingen innskrenkes, skal det holdes åpent for å kunne foreta klagebehandling dersom det er hensiktsmessig. Dette unntaket åpner for en uforutsigbar praktisering, slik at kommunene av hensyn til likebehandling og god forvaltningsskikk må samordne sin praksis for når det er hensiktsmessig å likevel klagebehandle selv om denne beslutningen ikke er et enkeltvedtak.

Adgangen til å likevel realitetsbehandle klagen kan heller ikke utvide begrepet "rettslig klageinteresse" i forvaltningsloven, slik at klagen fortsatt må avvises dersom vedkommende ikke har rettslig klageinteresse.

Kommunen mener departementet på nytt bør vurdere å oppheve hele spesialbestemmelsen om innskrenkning i klageadgangen, slik at en faller tilbake på forvaltningslovens regler. Det blir etter hvert så mange skjønsmessige vurderinger for å kunne ta stilling til om klagen skal avvises, er dette i det hele tatt en plan hvor de nye reglene om avvisning kommer til anvendelse, hvor klart er plangrunnlaget, hvordan lyder anførselene (om tiltaket er i strid med regulerte høydebestemmelser eller om tiltaket frarøver naboen sol og utsikt) og er det likevel hensiktsmessig å behandle klagen og hvordan praktiseres dette. Fra kommunens ståsted mener vi det er grunn til å stille spørsmål om en faktisk oppnår forenklinger i saksbehandlingen og kortere saksbehandlingstid.

Alternativt kunne man for å hindre omkampklager begrense seg til den arealbruk som er fastsatt i plan og ikke alle mulige "forhold".

13.9 Mekling

Mekling er bare av interesse dersom det oppstår en gevinst senere i saksprosessen f. eks. at man avverger klagebehandling. Mekling bør i så fall skje før kommunen treffer vedtak. Etter at vedtak er truffet er det trolig for sent ved at posisjonene blir fastlåste siden søkeren har fått sin tillatelse. Søkeren vil også vegre seg mot å søke på nytt dersom tiltaket på noen måte skal endres.

En form for mekling skjer i dag ved at ansvarlig søker skal ta standpunkt til naboprotester. På dette tidspunktet kan det trolig gjøres en del. I og med at mekling skal være frivillig kan man kanskje si at det er positivt at ordningen lovfestes som en mulighet.

Imidlertid er betenkelighetene for store. Mekling er et fag som et fåtall kommunalt tjenestemenn vil beherske. Mekleren må være nøytral, men ofte er situasjonen at tiltaket helt ut kan godkjennes etter plan- og bygningsloven. Saksbehandler/mekler vil med denne kunnskap neppe kunne underslå at den klagende part ikke har noe å hente med

sin protest. De meklende parter kunne kanskje oppnå enighet gjennom en avtale som ligger langt utenfor plan- og bygningslovens formål, eksempelvis at det betales en pengesum. En slik avtale kan ikke kommunen følge opp. Dersom avtalen misligholdes kan ikke kommunen trekke tilbake byggetillatelsen av denne grunn.

Videre kan partene forvente at kommunen legger noe i "potten", for eksempel at kommunen gir en dispensasjon som begge de private parter ser seg tjent med. En slik situasjon reiser en del problemstillinger for eksempel at andre naboer bringes på banen. Meklingsordningen frarådes med følgende begrunnelse: Mekling vil også være ressurskrevende, saksbehandlerne må trenes opp til å beherske nok et fagområde, avtaler med privatrettslig innhold kan ikke følges opp av kommunen og kommunen har neppe noe å legge i "potten".

14. Dispensasjoner

Til § 21-10

Noen dispensasjoner er små og ubetydelige, mens andre dispensasjoner er store og av prinsipiell natur. Kravet om "særlige grunner" og "etter søknad" gjelder selv om dispensasjonsspørsmålet er bagatellmessig. En svært vanlig situasjon er at søknadsprosessen må gjennomføres helt på nytt fordi man ikke har sett at søknaden er betinget av dispensasjon. I en del tilfeller oppstår det uenighet mellom kommunen og tiltakshaver da sistnevnte mener at dispensasjon ikke er nødvendig.

"Særlige grunner" har en spesiell status og utelukker en ren interesseavveining. Dersom den nye ordlyden ender med en ren interesseavveining bør dette heller uttrykkes klart, slik tilfellet er i oreigningsloven § 2. I dagens praksis leter man etter grunner som ikke alle og enhver kan påberope seg, det må være "særlig sjeldne grunner".

Det er derfor grunnlag for både å myke opp og stramme inn dispensasjonsadgangen.

En anbefaler at det arbeides videre med følgende problemstillinger

- bagatellmessige dispensasjoner bør kunne behandles uten formkrav
- prinsipielle dispensasjoner fra plan bør ikke kunne gis. I slike tilfeller må man gå veien om planendring (mindre vesentlig endring)
- de enkelte bestemmelsene i plan- og bygningsloven bør inneholde en mulighet til å gjøre unntak uten at man behøver å aktivere § 21-10. Utvalget har selv pekt på en del eksempler.

Tallfestede regler blir svært absolutte og bør kunne mykes opp slik det er gjort m. h. t. avstand til nabogrense. Som et motstykke må kommunen gis et kraftig verktøy for å avslå slik at man ikke hele tiden blir presset til å godta avvik.

Kommunen støtter utvalgets forslag om at lovens regler gjennomgås med sikte på å få unntaksbestemmelser direkte i de materielle bestemmelsene der det passer, slik en har i dagens § 70 nr. 2 annet ledd der "*kommunen kan godkjenne*". Dette gir gode og fleksible løsninger uten at en må gå veien om dispensasjon. Også i disse tilfellene vil det være grunn til å legge stor vekt på hensynet bak den hovedregelen det skal gjøres unntak fra.

Utvalget innfører kriteriet "vesentlig tilsidesatt" men dette vil være like vanskelig å praktisere som særlige grunner i dag. Er 2 meter fra nabogrensen å vesentlig tilsidesette 4 meters-regelen? Man burde kanskje heller gi noen kriterier for når dispensasjon ikke bør gis.

Når det ofte oppstår behov for å behandle dispensasjoner så er dette et symptom på at hovedregelen ikke fungerer. Veldig ofte er det reguleringsplanene som ikke er godt nok gjennomtenkte eller som gir overraskende resultater. Man bør kunne bøte på slike feil uten å ta i bruk prosedyrer for dispensasjoner. Eldre reguleringsplaner inneholdt gjerne en hjemmel til å gjøre mindre unntak fra reguleringsbestemmelsene. Dette kunne videreføres i den bestemmelse som skal etterfølge plan- og bygningslovens § 31. Det bør settes en grense for hvor lenge en midlertidig dispensasjon skal vare, for eksempel ikke ut over 10 år.

Dette vil øke forutberegnligheten og vi vil unngå de vanskelige enkeltvedtaksproblemene. I praksis vil det kunne være lettere å gi en midlertidig dispensasjon og det er betenkelig at mange av disse midlertidige dispensasjonene blir varige uten noen nærmere vurdering, kun at tiden går.

Lovgivningsteknikk:

En har merket seg at "pålegg" har kommet inn i ordlyden og vil bemerke at denne ordbruken kan underbygge en oppfatning om at et varsel om opphør av dispensasjonen er et enkeltvedtak som kan påklages. En ser heller ikke det store behovet for erklæringen fra eier (fester). Plan- og bygningsloven har ikke egne rettsvernregler for å verne om de vilkår og begrensninger som følger av en tillatelse, og en kan heller ikke se at det er naturlig å ta dette spesielt inn i dispensasjonsbestemmelsen.

I annet ledd mener en at "planvedtak" dekker så vel planbestemmelser som plankrav som dermed kan strykes.

Midlertidig bygge- og deleforbud er et enkeltvedtak og det kan ikke dispenseres fra enkeltvedtak. Derimot kan man oppheve enkeltvedtaket for visse typer arbeider. Vi kan ikke se at myndigheter utenfor kommunen skal måtte forespørres dersom kommunen opphever sitt eget bygge- og deleforbud.

Tredje ledd første punktum bør deles opp for å bedre lesbarheten. "Søker" bør byttes ut med "tiltakshaver" fordi ansvarlig søker jo bare er tiltakshavers medhjelper.

3. og 4. punktum bør bytte plass.

Det er vanskelig å foreslå hvordan man skulle skille mellom de prinsipielle dispensasjonene og de bagatellmessig. Imidlertid kunne man gjøre en tilføyelse til § 21-10 med følgende ordlyd:

"Dersom avviket fra hovedregelen er bagatellmessig avgjør kommunen dispensasjons-spørsmålet uten at reglene i denne bestemmelse er fulgt".

En annen mulighet er at § 20-3 f) gis følgende tilføyelse og bør lyde: *"andre mindre tiltak hvor kommunen finner at det bør fritas fra søknadsplikten, herunder søknad om dispensasjon når forholdet må anses å være av bagatellmessig betydning."*

15. Kontroll av tiltak.

Utvalget begrenser seg til å foreslå økt bruk av uavhengig kontroll og peker ellers på at kommunene skal ha en effektiv tilsynspraksis. En er helt enig i at det ikke kan være aktuelt å gå tilbake til kommunal bygningskontroll og at økt bruk av uavhengig kontroll er veien å gå. For øvrig kunne man tenke seg at ansvarlig kontrollerende var forpliktet til å sende til kommunen noe av sin kontrolldokumentasjon sammen med kontrollerklæringen når det søkes om brukstillatelse.

Det bør overveies en ordning med spesialistforetak innenfor visse fagområder f. eks. brannprosjektering og at slike foretak får eneretten til å kontrollere visse typer bygg. For øvrig er bestemmelsene om ansvar og kontroll mye bedre strukturert enn før.

Lovgivningsteknikk:

Til § 21-4, 3 ledd

Kommunen avgjør kontrollform står også i § 23-1 og bør derfor strykes her.

Til § 24-1

I annet ledd står det igjen at kommunen avgjør kontrollform. Dette står også i § 23-1.

Til § 24-2

Det bør komme nye regler om plikt til å oppbevare kontrolldokumentasjonen en viss tid etter at ferdigattest er gitt i tilfelle det oppdages feil og mangler på et senere tidspunkt.

Det samme må gjelde dokumentasjon knyttet til prosjekteringen så som statiske beregninger, armeringstegninger m.v. For eldre hus kan man i dag gå til kommunens arkiver for å undersøke styrkeberegninger og annen vital informasjon ved senere byggetiltak, for eksempel påbygging. En frykter at denne typen informasjon nå går tapt etter en stund. Det bør overveies om det for ethvert bygg av noen størrelse skal være en dokumentasjonsmappe som følger bygget helt til det rives. Eventuelt kan også kommunen mot en godtgjørelse påta seg denne oppbevaringen i sine elektroniske arkiver.

16. Godkjenning av foretak og ansvarsrett.

Kommunen støtter for så vidt at ordningen med lokal godkjenning opphører, men på noen betingelser. Det har vært vanskelig å se forskjellen mellom lokal godkjenning og ansvarsrett på det lokale plan i og med at kommunen ikke skulle føre register over de lokalt godkjente foretak. En støtter ellers utvalgets betraktninger om dette.

Men for å dempe eventuelle uheldige virkninger for lokalt næringsdrivende, bør man se på om flere typer mindre arbeider kan skje uten krav til foretaksgodkjenning, kun med krav om behandling av søknad om ansvarsrett. For nyetablerte lokale håndverksfirmaer kunne man ha en prøveperiode på f. eks. 2 år der kommunen godkjenner foretaket. Ved utløpet av perioden burde foretaket være forpliktet til å skaffe seg sentral godkjenning. Når det gjelder tap av godkjenning på grunn av feil, er en også enig i at det må være ansvarsretten som tapes i normaltillfellene. Dersom et foretak skal presses til å rette opp sine feil, må jo kommunen anta at foretaket er faglig i stand til dette. I motsatt fall må tiltakshaver engasjere et nytt foretak til å utføre rettingen.

Når foretaket mister ansvarsretten bør dette være for en periode slik at tapet er følbart. Det bør ikke være nok at man retter systemfeil eller omorganiserer internt i foretaket. En er fullt ut enig i at foretaket må ha et system for etterutdanning og at krav til kompetanse hos ansvarlig søker ikke må ligge på et lavere nivå enn de tilsvarende prosjekterende foretak. For å øke fleksibiliteten kunne kommunen få anledning til å godkjenne ansvarsrett i en høyere tiltaksklasse enn det den sentrale godkjenningen dekker.

17. Tilsyn

Bærum kommune vil i likhet med utvalget understreke viktigheten av et velfungerende tilsyn, og en er svært tilfreds med at tilsynet lovfestes gjennom to lovbestemmelser. Tilsynsoppgaven er godt egnet for interkommunale løsninger og dette bør oppmuntres. For øvrig er en noe betenkt over tendensen til å bruke lovgivning dersom kommunene tilsynelatende forsømmer seg. Reglene om tidsfrister er et utslag av den samme tendensen. Men det sier seg selv at det alltid vil være ressursituasjonen som er bestemmende for kommunens aktivitet. Det må altså være en sammenheng mellom lovbestemte krav og ressurstildelingen.

Til § 25-2

Det bør komme frem av loven at det er anledning til å utføre tilsyn også etter at ferdigattest er gitt. Annet ledd bør derfor gis følgende tilføyelse.

"Det kan også utføres tilsyn etter at ferdigattest er gitt dersom kommunen gir beskjed om dette samtidig med ferdigattesten og setter en rimelig tidsramme for når tilsynet skal være utført. Dersom tilsynet avdekker svikt med prosjekteringen eller kontrollen kan ferdigattesten trekkes tilbake"

Den beste løsningen vil likevel være at kommunen, dersom det knytter seg usikkerhet til de ansvarlige foretakenes håndtering av byggesaken, kunne utsette og gi ferdigattest eller brukstillatelse til man har avholdt tilsyn, selvsagt innen rimelig tid.

18. Ulovlighetsoppfølging.

Prioritering.

Innledningsvis bør det drøftes om man i ulovlighetstilfellene bør innføre opportunitetsprinsippet som for straffesaker, dvs at kommunen kan foreta en utvelgelse av de ulovlighetene man har kapasitet til å følge opp. En ubetinget plikt til å følge opp alle ulovligheter har kommunene ikke kapasitet til. Ofte blir det slik at kommunen tvinges til å ta tak i de ulovlighetene der temperaturen mellom naboer er høyest.

Prioriteringen mellom de ulovlighetstilfellene man kjenner til må ta utgangspunkt i ulovlighetens art og omfang, faremomenter, presedensvirkninger og ellers den kapasiteten som kommunen har til rådelighet. Og videre at kommunen ikke får noen plikt til å drive oppsøkende virksomhet og kartlegging av ulovligheter en ikke kjenner til, men at kommunen kan gjøre dette dersom man finner det nødvendig (for eksempel ulovligheter i strandsonen).

I en del tilfeller er faktagrunnlaget for uklart til at ulovlighetsoppfølging bør iverksettes. For å klargjøre faktagrunnlaget kan det være behov for inngående etterforskning. Dette har ikke kommunene kapasitet til. En reservasjon fra plikten til å følge opp ulovligheter bør derfor inntas i loven.

Ellers har utvalget rett i at oppfølgingen tar lang tid fordi det skal treffes flere vedtak i rekkefølge som alle kan påklages. Mye tid går med til å gi den ansvarlige for ulovligheten anledning til å søke.

Man kan vinne tid om samtlige vedtak (avslag, pålegg, tvangsmulkt) kan treffes i ett vedtak, med en klagerunde. Den ansvarlige for ulovligheten må da varsles om alle disse følgene innledningsvis i saken. Men et slikt omfattende varselbrev kan bli opplevd som truende og således ikke akseptabelt i alle de tilfellene man behandler. Man kan ikke gå like hardt til verks i alle slike saker og kommunen må også kunne utvise skjønn med hensyn til fremdriften og måten å angripe saken på. Ikke sjelden støter en på ubemidlede tiltakshavere som må gå fra gård og grunn om man bruker tvangsmulkt hardhendt.

Etterfølgende søknad.

Utvalget berører ikke nærmere den praksis som er etablert om at det i forhåndsvarselet skal oppfordres til å fremme etterfølgende søknad om godkjenning, og så stoppe ulovlighetsoppfølgingen til denne er avgjort. Fra kommunens side vil en vise til at det ikke alltid er hensiktsmessig å oppfordre til realitetsbehandling fordi det er klart at slik godkjenning ikke vil kunne gis, og de tilfellene ønsker en heller ikke å berostille ulovlighetsoppfølgingen dersom en slik søknad skulle innkomme.

Det er videre uklart om ordlyden i § 37-2 "ikke rettes" også innebefatter søknad om etterfølgende godkjenning, slik at den ønskede praksis bør klargjøres i loven. Dersom så er tilfelle kan det være hensiktsmessig å ha en frist i loven for å fremme en etterfølgende søknad. Dersom det blir en absolutt frist, slik at søknader som innkommer etter fristen avskjæres, må det inn i lovteksten. Vår erfaring tilsier at det kan være hensiktsmessig med en frist for å stramme opp ulovlighetsoppfølgingen, men mener samtidig at det bør være mulig å fravike den i spesielle tilfeller, der hele eller deler av ulovligheten kan godkjennes.

På en annen side vil kommunen vise til at det i noen tilfeller vil være svært hensiktsmessig å kunne treffe vedtak om å godkjenne deler av det ulovlige tiltaket uten at den ansvarlige sender inn søknad om etterfølgende godkjenning. Dette er muligens mest aktuelt der det dreier seg om terrengarbeider og murer, slik at samme vedtak vil bestå av en tillatelse der en del av tiltaket godkjennes og et pålegg om å fjerne resten. Naboer vil jo gjerne ha sett tiltaket i full størrelse og lider neppe noe tap om det ikke gjennomføres noen nabovarsling.

Forsinkede søknader etter at fristen for å søke har gått ut er et problem. Svært ofte kommer søknaden meget forsinket når Alvoret begynner å gå opp for tiltakshaveren. Spørsmålet er om man rett og slett burde nekte å behandle slike forsinkede søknader og fortsette tvangsgjennomføringen. I praksis får man seg ikke til å være så firkantet, men stanser ulovlighetsoppfølgingen for å behandle søknaden. Uansett lovgivning finnes det måter å trenere og forsinke ulovlighetsoppfølgingen på og det er et spørsmål om ny og skjerpet lovgivning vil hjelpe noe særlig.

Overtreddelsesgebyr.

Forslaget om overtreddelsesgebyr medfører at kommunen overtar håndteringen av de någjeldende straffebestemmelsene i de vanligste tilfellene. Slikt gebyr vil da ofte komme i tillegg til og være en forløper for tvangsmulkt ved retting. Dersom kommunen gis en slik adgang må det bety at overtreddelsesgebyr ilegges omtrent like automatisk som ved forenklet forelegg under trafikkontroller. I motsatt fall vil kommunen meget lett bli beskyldt for forskjellsbehandling. Lovmotivene bør klargjøre at denne ordningen er kommet i stand for å brukes. Likeledes bør det fra statens side settes i gang en kampanje for å gjøre almenheten oppmerksom på at overtreddelser av plan- og bygningsloven tas like alvorlig som trafikkforseelser. Det er fortsatt en utbredt oppfatning at overtreddelser av denne lov ikke tas alvorlig fra myndighetenes side. Hvis kommunen gis hjemmel til å ilegge en sanksjon som minner om straff må kommunene gjøres oppmerksom på at slike sanksjoner bare anvendes der faktum er på det rene og der lovgrunnlaget er klart. En er enig i at strafferammen utvides til fengselsstraff siden plan- og bygningsloven er en av våre viktigste miljølover.

Til § 37-1

"Bagatellmessig" bør byttes ut med "liten", eventuelt også med et innskudd om uviktige ulovligheter. Dersom man lar være å forfølge ulovligheten bør det fremgå at kommunen kan ta opp saken ved en senere anledning. Loven bør være helt tydelig på at forholdet ikke blir godkjent.

Forslag :

Plan- og bygningsmyndigheten skal forfølge overtreddelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Finner plan- og bygningsmyndighetene at overtreddelsen er av liten betydning (eller er uviktig for samfunnet eller private interesser) kan de avstå fra å kreve retting

av ulovligheten og kan eventuelt ta ulovligheten opp på et senere tidspunkt. Det samme gjelder dersom de faktiske forhold knyttet til en mulig overtredelse vanskelig kan bringes på det rene. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak.

Til § 37-2

Det synes ikke hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart å innta en frist på 3 uker for å rette det ulovlige tiltaket. Det bør i lovteksten stå: "*den frist som kommunen setter*". Fristen for å rette et ulovlig tiltak må settes konkret ut fra tiltakets størrelse og konstruksjon, om nødvendig fagkompetanse må skaffes og i praksis ser vi også at årstiden (vær og føre) spiller inn i vurderingen. Det skal være en reell mulighet for å rette tiltaket innen fristen løper ut, og denne praksis bør ikke endres med en ny generell frist i loven.

Forslaget om å innta forvaltningslovens § 16 om forhåndsvarsling som en egen bestemmelse i plan- og bygningsloven om ulovlighetsoppfølging er ikke nærmere begrunnet. Lovteknisk kan det stilles spørsmål om det er hensiktsmessig bare å gjengi en bestemmelse og ikke alle relevante bestemmelser i forvaltningsloven. Man får riktignok en mer fullstendig oversikt over hele ulovlighetsprosessen, men det kan stilles spørsmålsteget ved om lovgivningen bør rettes fordi om enkelte kommuner mangler kompetanse innen forvaltningsrett.

I annet ledd er forvaltningslovens ordlyd gjengitt. Ordet "tarv" passer ikke i plan- og bygningsloven, og ordbruken synes gammeldags i den nye versjonen det nå legges opp til. Uttrykket kan med fordel byttes ut med f. eks. "*interesser*". Selv om "forhåndsvarsel" er innarbeidet i juridisk terminologi, er det språklig satt sammen av to ord som betyr det samme, et varsel vil vel alltid komme på forhånd?

Til § 37-3

Oppramsingen er noe "smør på flekk" som, "opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet".

Det bør også vurderes å innta nåværende ordlyd "opphør av ulovlig bruk" i § 37-3 første og tredje ledd samt om "fjerning" bør med i lovteksten fordi dette ikke er det samme som retting.

Uttrykket "*den ansvarlige*".

Dette uttrykket går igjen i flere av ulovlighetsbestemmelsene. Vanligvis er det tiltakshaver eller en av hans medhjelpere som blir å anse som ansvarlig for ulovligheten. Den ansvarlige omfatter "eier" står det i forarbeidene, men forarbeidene fra 1995 sier ikke klart at dette også gjelder ny eier av eiendommen eller tidligere eier, og dette bør det ryddes opp i nå.

Siden pålegget kan tinglyses på eiendommer er det vel meningen at det er den som er eier til enhver tid som skal anses som ansvarlig for ulovligheten.

Det er imidlertid lite tilfredsstillende å måtte begynne ulovlighetsoppfølgingen på nytt dersom eiendommen skifter eier. Samtidig kan den ansvarlige tidligere eier ha avskåret seg selv muligheten til å foreta seg noe av privatrettslige grunner.

Til § 37-5 om forelegg.

Det bør vurderes om hele bestemmelsen kan gå ut. Forelegg anvendes i dag bare dersom kommunen tar sikte på å tvangsgjennomføre pålegget ved egne mannskaper. Ellers brukes tvangsmulkt. Forelegg er ikke noe annet enn et pålegg gitt i bestemte former. Det

er neppe mer betenkelig å tvangsgjennomføre enn å fastsette tvangsmulkt. En anbefaler at pålegget gis direkte tvangskraft.

19. Materielle bestemmelser.

En er skuffet over at utvalget ikke har gått grundigere inn i lovens materielle bestemmelser. Ut fra et ønske om en mest mulig forståelig lovtekst der de vanligste rettskilder er innarbeidet har utvalget kommet med få endringsforslag. En viktig målsetting må være å utrydde alle kilder til tvil og usikkerhet så vel blant kommunale saksbehandlere som hos brukerne av loven.

Til § 27-1

Bestemmelsen om vannforsyning bør formuleres likt med bestemmelsen om avløp og bør også gjelde ved fradeling av tomt. En støtter kravet om slokkevann, men kravet må ikke bli så rigorøst at det forhindrer vanlig spredt bebyggelse der man baserer seg på borevann. Formuleringen "som ligger på eiendommen" i annet ledd leder tanken hen på eksisterende bebyggelse på eiendommen. Men bestemmelsen skal jo gjelde den nye bebyggelsen som skal oppføres. Dessuten skal også annet ledd bare gjelde bygning hvor det oppholder seg mennesker eller dyr. Annet ledd ser nå ut til å gjelde enhver bygning. Ved å benytte ordet "plasseres" i stedet for "ligger" kommer det bedre frem at kravet gjelder den nye bygningen.

Det bør også vurderes en hjemmel for å sanere utilfredsstillende avløpsforhold for bygning som allerede ligger på eiendommen samtidig med at det oppføres ny bygning.

Første ledd bør derfor lyde slik:

"Før tomt fraskilles eller bygning blir godkjent til opphold for mennesker eller dyr skal det være sikret forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann samt slokkevann."

Annet ledd bør lyde:

"Når offentlig vannledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som plasseres på eiendommen knyttes til vannledningen."

Formuleringen "godkjent til" i første ledd tar sikte på å dekke så vel nyoppføring som bruksendring av bygning.

Til § 27-2 nr. 1

Bestemmelsen om lovlig veiforbindelse har alltid vært vanskelig å forstå med en sammenblanding av privatrett, tekniske krav og henvisningen til veiloven. For kommunale veier burde bygningsmyndigheten gis direkte hjemmel til å behandle avkjørselsspørsmålet slik at man slipper den forvirring som oppstår når kommunen skal opptre som særlovmyndighet. Man har langt på vei fått en slik ordening når det gjelder byggegrenser etter någjeldende lovs § 70 nr. 1. Også for vei bør den innledende setning være identisk med formuleringen som gjelder for avløp.

Bestemmelsen bør omformuleres fullstendig og det foreslås følgende ordlyd:

"Før tomt fraskilles eller oppføring av bygning blir godkjent skal veiforbindelse til vei som er åpen for alminnelig ferdsel være sikret på følgende måte:

- *Atkomstveien skal ha en teknisk standard som kommunen anser for tilfredsstillende.*
- *Rett til atkomstvei som anlegges over annen manns grunn skal sikres ved tinglyst erklæring.*

- *Dersom eksisterende privat vei skal nyttes til atkomst må veiretten dokumenteres eller redegjøres for på en måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.*
- *Avkjøringstillatelse til den offentlige vei, herunder utvidet avkjøringstillatelse, skal være godkjent av vedkommende veimyndighet etter vegloven. Er det kommunen som er veimyndighet i det aktuelle tilfelle anvendes veglovens regler for avkjørsel av kommunens plan- og bygningsmyndighet."*

Til § 27-2 nr. 2

Formuleringen "blir satt i gang" peker mot at ordning for avløp skal være sikret først når det søkes om igangsettingstillatelse. Bestemmelsen blir imidlertid forstått og praktisert slik at avløpsordning skal være sikret før rammetillatelse. "Blir satt i gang" bør derfor byttes ut med "godkjent".

Annet ledd bør endres på samme måte som for vannledning, ved at "ligger på" byttes ut med "plasseres på".

§ 27-4 Fjernvarmeanlegg.

En slutter seg til unntaksbestemmelsen i annet ledd.

Til § 28-1

I tredje ledd bør "til" byttes ut med "av"?

En har ingen bemerkninger til § 28-2 og § 28-3.

Til § 28-4. Innhegning.

En kan ikke huske at annet punktum noen gang er benyttet og bør kunne strykes. Det samme gjelder 3. ledd om å kreve beplantning i stedet for gjerde. Det er unødvendig å nevne gjerdeplikt, hvor det er bestemt i plan. Planen vil være hjemmel god nok. Derimot har kommunen fastsatt en vedtekt om å kunne kreve oppsatt gjerde for å avverge fare. Da regelen ble innført var det med tanke på å avverge fallskader. En anbefaler derfor at en slik hjemmel gis. Videre bør man få inn en bestemmelse om at eventuell port skal slå innover. En bør speilvende bestemmelsen om forbud mot gjerde rundt blokker og rekkehusbebyggelse dog slik at kommunen kan gjøre unntak eller bestemme noe annet i reguleringsplan.

En foreslår at følgende formulering overveies:

1. *I tettbygd strøk skal tomt være forsynt med gjerde eller annen innhegning mot veg når den ikke er fullt utbygd mot veglinje. Kommunen kan når det er ubetenkelig fritta for plikten etter første punktum. Også utenfor tettbygd strøk kan kommunen påby gjerde eller annen innhegning mot veg dersom trafiksikkerhetshensyn tilsier det. Eventuell port som plasseres i veglinjen skal slå innover. Kommunens beslutning om fritak gjelder ikke hvor vegmyndigheten, i medhold av vegloven finner at det bør være gjerde.*
2. *Innenfor fellesområder, og områder rundt blokk- og rekkehusbebyggelse er gjerder og innhegning ikke tillatt med mindre noe annet er bestemt i reguleringsplan. Kommunen kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen. Kommunen kan påby gjerde på fellesarealer dersom terrengforholdene medfører fare for fallskader.*

Til § 28-5

Bestemmelsen er utydelig og bør strammes opp slik at den gjelder overalt, ikke bare i tettbygd strøk. Uttrykket "ubebygd areal" ekskluderer egentlig ubebygd del av byggetomt. Selv om bestemmelsen ikke er forstått slik i praksis er det viktig å finne frem til formuleringer som mest mulig er dekkende for gjeldende rett. Påleggshjemmelen i 3. punktum er begrenset til faretilfellene, men det kan ikke være tvilsomt at det også kan gis pålegg om å rette på forhold som rammes av første og andre punktum. Dette bør også tydeliggjøres.

Bestemmelsen bør derfor lyde:

"Alle arealer og ubebygd del av tomt skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av ubebygd areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjæmmende eller være til vesentlig ulempe for andre. Kommunen kan påby retting eller opprydding i slike forhold og kan, sette vilkår om avskjerming og om sikringstiltak dersom lagringen eller bruken tillates."

Til § 28-6.

En spør seg om ikke også andre enn barn skal hindres i å falle i basseng eller brønn. Bestemmelsen bør gjøres generell. I annet punktum trenger man ikke nevne sikring siden dette fremgår allerede av første punktum. Brønn som ikke er i bruk bør under enhver omstendighet kunne kreves gjenfylt. Første ledd foreslås å lyde slik:

"Basseng og brønn skal til enhver tid være sikret. Brønn som ikke er påkrevet av hensyn til vannforsyningen kan kommunen kreve gjenfylt. Det samme gjelder dammer som antas å medføre særlig fare. Dammer som faller inn under vannressursloven skal sikres etter reglene i vannressursloven."

Til § 28-7

Kommunene har ofte omfattende vedtekter til pbl § 69. Mange av disse vedtektene er retningslinjer for utarbeidelse av reguleringsplaner, men virker også direkte i forhold til det byggetiltak.

En vil anbefale at noen sentrale regler fra kommunale vedtekter blir beholdt i loven. Mange eldre planer viser bare til vedtektsbestemmelsen i stedet for å ha egne bestemmelser. Skulle vedtekten falle bort er man derfor raskt i et lovmessig vakuum. Det er heller ikke gitt at kommuneplanbestemmelser uten videre slår igjennom overfor eldre reguleringsplaner. En skal også være oppmerksom på at kommuneplanbestemmelsene kan ese ut til å bli mer omfattende enn de kommunale bygningsvedtektene var.

Det bør gis hjemmel så kommunen kan kreve at parkering i noen utstrekning skal skje i garasje eller i garasjeanlegg og at det skal settes av garasjeplass selv om garasje ikke bygges. Noe parkering bør vanligvis legges utendørs og være tilgjengelig for gjester. Det bør gis hjemmel for å kreve snuplass for bil utenfor veigrunn slik at det ikke rygges ut i vei.

Bestemmelsen skal ikke bare gjelde ved bruksendringer, men også ved oppdeling av boliger etter § 31-5.

Mange kommuner har vedtekt om at det ved søknad om byggetillatelse skal utarbeides en utendørsplan som skal følges. Denne muligheten bør komme med i loven. Utendørsplaner kan inneholde tiltak som isolert sett er søknadspliktige, for eksempel internvei, støttemur, oppfylling, plass for fremtidig garasje, parkeringsplass. Planen må

derfor nabovarsles sammen med søknaden som den er en del av. Planen må følges ved utbyggingen og kan ikke endres uten gjennom endringssøknad.

Kommunen er ikke enig i at bestemmelsen om frikjøp av parkeringsplasser bør falle bort. Bestemmelsen har tidligere vært brukt med et gunstig resultat. Selv om lignende ordninger kan bestemmes i reguleringsplan bygges det fortsatt ut etter eldre planer der disse forhold ikke er påaktet. Utviklingen har gått i retning av at parkeringsanlegg driftes av private og er offentlig tilgjengelige mot betaling. I bykjernen og bynære områder kan slike ordninger være tilfredsstillende for allmenhetens behov og kommunens ønsker. Det bør derfor utredes nærmere om det kan gis en lovhjemmel der kommunen ved behandlingen av parkeringskapasiteten for et næringsbygg kan bestemme at slike ordninger skal tas i bruk og eventuelt også forholdet mellom offentlig tilgjengelige plasser og parkeringsplasser som øremerkes for byggets brukere.

Forslag til endringer:

Første ledd siste to punktum: *"Kommunen kan godta at fellesareal avsettes for flere eiendommer. Kommunen kan kreve at det settes av nødvendig garasje plass for bebyggelsens behov og bestemme forholdet mellom utendørs og innendørs parkering og andelen parkeringsplasser som skal være allment tilgjengelig."*

Annet ledd: *"Bestemmelsen i første ledd får tilsvarende anvendelse ved bruksendring og ved oppdeling av bolig etter § 31-5."*

Nytt tredje ledd: *"Sammen med søknad etter § 20-1 kan kommunen, for nybygg og for andre tiltak som påvirker bruken av utearealene, kreve at det sendes inn en utendørsplan for godkjenning. Dersom planen inneholder tiltak som i seg selv er søknadspliktige må det sendes nabovarsel på samme måten som for hovedtiltaket. Planen skal dokumentere at kvalitetskravene i første ledd er ivaretatt herunder at biler kan smu på eiendommen. Planen skal følges ved utbyggingen.."*

Forslag om å oppheve § 75, 76, 78, 79

Det bør fortsatt være anledning til å bestemme hva slags klosett som skal brukes. Selv om hovedinnholdet i § 75 ser ut til å være overflødig bør man beholde følgende del av bestemmelsen:

"Når det vil være fordelaktig, hygienisk og forurensningsmessig, kan kommunen bestemme hvilken type klosett som skal brukes."

En er klar over at forurensningsloven trolig gir nødvendig hjemmelsgrunnlag, men det bør være et mål å samle de mest benyttede regler i plan- og bygningsloven.

En anser også at vedtekten til § 76 om garasje plass bør beholdes men at slik at reglen kan settes inn i § 28-7.

En er ikke enig i at § 78 og 79 er overflødige. Det er riktignok slik at dersom kommunen har sørget for gode og oppdaterte reguleringsplaner vil det ikke være behov for bestemmelsene. Men i virkeligheten sliter kommunene med mange gamle og umoderne planer. Dersom en mister det styringsredskap som disse to bestemmelsene representerer, vil behovet for å nedlegge byggeforbud og regulere området øke. Kommunenes kapasitet til å regulere er begrenset. Mange kommuner har også store uregulerte områder.

En anser imidlertid at de to bestemmelsene kan forenkles vesentlig og gi et generelt grunnlag for å styre bedrifts og næringsetableringer dersom hensynet til trafikkforhold, beboere og estetikk gjør dette påkrevet.

Forslag til endring:

Plassering av idrettsanlegg, bensin- og servicestasjon, garasje- og tankanlegg, friluftskafe og kiosk skal godkjennes av kommunen såfremt slike bedrifter ikke er hjemlet i reguleringsplan. Det samme gjelder etablering eller utvidelse av ervervsvirksomhet i boligstrøk. Ved avgjørelse av om godkjenning skal gis tas hensyn til bl.a. om anlegget eller virksomheten vil virke skjemmende eller være sjenerende for trafikken eller beboerne i strøket.

Eventuell opphevelse av pbl § 80.

En kan ikke huske å ha benyttet seg av hjemmelen i annet punktum til å stille særskilte krav. Bestemmelsen kan trolig oppheves.

Til § 29-1 nr. 1 (tidligere § 70)

Utvalget har videreført bestemmelsen uendret til tross for at det knytter seg atskillige spørsmål til bestemmelsen.

Det bør legges inn noen kriterier som kommunen kan bygge på når man anvender plasseringsbestemmelsen. Slike kriterier finner man i dag i rundskriv, men rundskriv er ikke en god nok rettskilde dersom man på en enkel måte kan utforme en enkel lovtekst. En vil forsøksvis angi hvordan slike kriterier kunne utformes:

"Ved anvendelse av bestemmelsen i første punktum tas blant annet hensyn til å skape innbyrdes harmoni med nærliggende bebyggelse, gunstig utnyttelse av tomta, tilpasning til terrenget, sikre annen eiendoms rettighet etter pbl § 65 og § 66 over tomta, unngå vesentlig ulempe for naboer og relevante reguleringsmessige forhold forøvrig."

Det har lenge vært et savn at loven er taus om forholdet mellom bygning og ledninger i grunnen. Beskyttelse av slike rettigheter er derfor tatt med i kriteriene ovenfor.

Av siste ledd fremgår at kommunen skal "påse" at veiloven blir fulgt. Det er uklart om ordet "påse" gir kommunen direkte avslagshjemmel uten at veilovmyndigheten forespørres. En antar at kommunen i uregulert strøk heller ikke kan gi dispensasjon. Eventuelle unntak fra byggegrense ligger i veimyndighetens hånd. En eventuell klage over at kommunen påser at veiloven følges kan heller ikke føre frem siden kommunens plikt er ubetinget (skal påse).

Et annet problem er at det er tilfeldig om en byggegrense er regulert eller ikke og vegloven har endret seg opp gjennom årene. Dersom vegmyndigheten forespørres treffes det ikke noe vedtak, men det gis bare en uttalelse. Det er heller ikke noe krav at veimyndigheten høres i det hele tatt. Tiltakshaver må på egen hånd finne ut at han trenger et samtykke fra vegmyndigheten og sikre seg dette før han søker om byggetillatelse. Langs samme veistykke kan det derfor lett både bli ulike prosedyrer og ulikt resultat avhengig av hvor gamle de enkelte reguleringsplaner er eller om området er uregulert. Ikke på noe område oppstår spørsmålet om forskjellsbehandling så hyppig som i byggegrensespørsmål.

Det er i de fleste kommuner langvarig praksis for å tillate mindre garasjer plassert i strid med byggegrensen. Denne praksis er så fast at det nærmest er anstaltmakeri å måtte gå veien om dispensasjonssøknad. Det samme må kunne sies om mindre terrengendringer eller murer. Videre har man det forhold at dersom en reguleringsplan ikke inneholder noen byggegrense så skal man anse at veglovens grense på det tidspunkt planen ble vedtatt er en del av planen. Det er derfor all grunn til å se på en viss oppmyking av denne bestemmelsen etter mønster fra unntakene i nr. 2 i denne paragrafen. Samtidig må

kommunen ikke miste grepet om byggegrensespørsmål. Ovenstående handler om de (små) kommunale veiene og ikke større veier der det er god grunn til praktisere byggegrensen strengt.

Det foreslås følgende tilføyelse til siste ledd:

"Er det kommunen som er vegmyndighet i det aktuelle tilfelle, anvendes veglovens regler for byggegrense og frisikt av kommunens plan- og bygningsmyndighet. Når kommunen er vegmyndighet kan den godkjenne at mindre garasje eller andre mindre tiltak plasseres eller utføres i strid med byggegrense fastsatt i vegloven eller reguleringsplan såfremt dette finnes tilrådelig hensett til vegens beskaffenhet og trafikkmengde og eksisterende utbyggingsmønster langs veien. Når kommunen anvender denne bestemmelsen kan den sette vilkår herunder om tilstrekkelig frisikt eller at frisikten bedres for eiendommen."

Til § 29-1 nr. 2

For tydelighetens skyld bør det i punkt b. tilføyes "mindre" foran bygning og tilføyes "innretning" til slutt.

Til § 29-2, § 29-3, § 29-4, § 29-5, § 29-6.

Bestemmelsene anses tjenlige og har fått gode formuleringer.

Til § 29-3

Den nye formuleringen når det gjelder estetikkbestemmelsen bifalles. Formuleringen "rimelige skjønnhetshensyn" har til nå tatt brodden av annet punktum "god estetisk utforming".

En bemerker imidlertid at det hadde vært ønskelig å knytte bestemmelsen også opp mot terrengarbeider. I det hele tatt er det få materielle bestemmelser i loven som omhandler slike arbeider til tross for at omforming av terrenget på tomte kan være estetisk svært uheldig.

Det foreslås at det inntas en bestemmelse om dette som tilføyelse til første ledd slik:

"Store terrenginngrep eller oppfyllinger skal søkes unngått."

Dette er trolig bedre enn ingenting og gir et signal om at total utplanering av byggetomter ikke skal finne sted dersom det kan unngås.

Tredje ledd tar med "utsyn" blant de kvaliteter som skal søkes oppnådd. Vanlig praksis når det gjelder utsikt i naboforhold er at ulempene for naboer skal være vesentlig før kommunen kan legge vekt på dette. Det kan nå se ut til at naboer får en sterkere stilling på dette punkt. I så fall har man lagt til rette for flere klagesaker. Det kan være et spørsmål om utsyn bør strykes.

Til § 29-4

Det foreslås å ta med arbeidsrom for tydelighetens skyld, altså slik: *"Bygning med oppholdsrom eller arbeidsrom for mennesker ..."*

Til § 29-5

I annet ledd heter det at eier skal sørge for at det føres tilsyn. Ordet "tilsyn" bør reserveres for den kommunale tilsynsordningen. Uttrykket "at det føres tilsyn" bør byttes ut med "periodisk ettersyn." En kan imidlertid ikke se av bestemmelsen at kommunen er tildelt noen rolle med hensyn til at bestemmelsen om ettersyn blir etterlevet. Det bør derfor overveies å føye til følgende som siste punktum:

"Ved søknad om ferdigattest for slike installasjoner skal det dokumenteres at periodiske ettersyn vil bli foretatt."

Til § 29-8

Utviklingen går i retning av at fritidsbebyggelse mer og mer tjener som bolig nummer 2. Derfor slutter en seg til utvalgets anmodning om at TEK gjennomgås med sikte på å klargjøre hvilke bestemmelser som skal gjelde fritidsbebyggelse. Den enkelte kommune bør gis anledning til å bestemme om det er områder i kommunen hvor lovgivningen bør gjelde uavkortet for fritidsbebyggelse.

Til § 30-2

Den hjemmel som ligger i annet punktum for kommunen til å gripe inn kan en ikke huske har blitt brukt. En er enig i at bestemmelsen kan oppheves slik utvalget har vært inne på.

Til § 30-3

Skilt og reklame forårsaker ofte debatt jfr. de avtaler noen kommuner har inngått om busstur, bysykler m.v. Det må være uhensiktsmessig å behandle oppsetting av skilt og reklame på hvert eneste busstur. Videre har en sett tendenser til at store frittstående skilt settes opp på åpne arealer. Slik loven nå er formulert er det fritt frem såfremt skiltet ikke virker sjenerende. En kan stryke punktumet om fare og sette "fare" inn foran "skjemmende". Påleggshjemmelsen i 2. ledd kan strykes siden skilt er søknadspliktig og kan kreves fjernet med hjemmel i pbl § 113 dersom det ikke er søkt. Det er et spørsmål om det ikke burde gis ytterligere kriterier for når skilt og reklame kan eller ikke kan godtas. Sporadisk reklame i forbindelse med arrangementer burde også nevnes. Ordet "eller" i første punktum bør byttes ut med et komma.

Følgende formuleringer bør overveies:

"Skilt, reklameinnretninger og lignende må ikke være til fare eller virke skjemmende eller sjenerende i forhold til omgivelsene eller for trafikken. Kommunen kan uansett forby frittstående reklameinnretninger. Kommunen kan uten ytterligere saksbehandling godkjenne reklame som en innebygd del av bestemte typer innretninger. Sporadisk reklame i forbindelse med arrangementer omfattes ikke av denne bestemmelsen."

20. Forholdet til eksisterende bebyggelse

Rent generelt vil en slutte seg til utvalgets forslag når det gjelder forholdet til eksisterende bebyggelse dog med nedenstående bemerkninger.

Til § 31-1

Det er neppe klart hva som ligger i at et byggverk ER i strid med plan. Helt åpenbart siktes det til beliggenheten i forhold til det regulerte planformål. Men dersom byggverket har høyere gesimshøyde enn fastsatt i nyere plan kan det spørres om det da skal være forbudt å gjennomføre et tilbygg. Det samme gjelder om bygget ligger i strid med ny byggegrensen – skal da tilbygg på den lovlige siden være forbudt? Eller skal bruksendring være forbudt av denne grunn?

Man kan oppnå en klargjøring dersom annet ledd innledes "På byggverk som er beliggende i strid med plan.."

Man kan videre spørre om det i disse tilfellene i det hele tatt er mulig å følge planen når utgangspunktet er at byggverket ER i strid med plan. Men uten å gå videre med dette spørsmålet bør det overveies å moderere bestemmelsen noe, eller man kan velge å beholde nåværende § 88.

I en del tilfeller er planen gammel uten at det har vært truffet synderlige tiltak for å gjennomføre planen noe som medfører at forbudet ikke kan eller bør håndheves absolutt.

En er derfor ikke enig i av § 88 bør oppheves. Riktignok kan grensesnittet mellom § 7 og § 88 være noe uklart, men § 88 gir en grei anvisning på at kommunen kan gjøre visse unntak uten den byråkratiske omveien om "etter søknad" og bare hvis det foreligger "særlige grunner". På visse områder ligger det nærmest i kortene at dispensasjon (eller unntak) må kunne gis. En vil således mene at loven burde ha flere hjemler til å gjøre unntak uten nødvendigvis å aktivisere reglene i § 7. For å markere skillet mellom § 7 og § 88 bør man i sistnevnte bestemmelse ikke bruke ordet "dispensasjon", men i stedet bruke ordet "unntak".

En foreslår derfor at plan- og bygningslovens § 88 videreføres, men med en ordlyd tilpasset forslaget til § 31-1 slik:

*Kommunen kan gjøre unntak fra påbudet i § 31-1 første ledd og fra bestemmelser av teknisk art når det finnes forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningstekniske hensyn, eller når tiltaket medfører at eksisterende byggverk blir oppgradert til en bedre teknisks standard. Det skal oppgis i søknaden hvilke kvaliteter som ikke oppnås eller bare oppnås delvis.
Kommunen kan gjøre unntak fra forbudet i § 31-1 annet ledd dersom tiltaket er av liten praktisk eller økonomisk betydning i forhold til å gjennomføre planen.*

Til § 31-4

Slikt byggverk som omtales i annet ledd kan være beliggende i strid med reguleringsplan slik at pålegg om istandsetting er umulig eller ikke ønskelig. Det bør fremkomme at det ikke gis noen pålegg om istandsetting for slike byggverk. Bisetningen "og det ikke er satt i stand innen en fastsatt frist" bør byttes ut med følgende:

"For byggverk som kan istandsettes uten å komme i konflikt med forbudet i § 31-1 er pålegg om riving betinget av at eieren er gitt en rimelig frist for istandsetting."

Til § 31-5

Bokstav d. omhandler ombygging som fører til at leilighet må fravikes. Ordet "lovlig" bør inn før "leilighet". Det hender ikke rent sjelden at ulovlige leiligheter er innredet i kjeller eller på loft. En ombygging som medfører tilbakeføring til den lovlige tilstand bør ikke kunne nektes etter denne bestemmelsen.

Et annet forhold som har skapt problemer er arbeid med eksisterende konstruksjoner og anlegg. Noen konstruksjoner er av en slik beskaffenhet at enhver reparasjon medfører så store utskiftinger at dette lett blir oppfattet som hovedombygging. I så fall må ny lovgivning og nye planer gjelde fullt ut for tiltaket. En brygge som er tatt av storm eller isgang kan ikke repareres, men må oppføres på nytt. Det bør således tenkes gjennom om gjenoppføring av konstruksjoner og anlegg som har gått til grunne fullt ut må behandles som dispensasjon etter systemet i plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningslovens § 91 tredje ledd er uklar. Annet punktum sier at det kan kreves igangsettingstillatelse, men det sies ikke hvilket tiltak det skal foreligge igangsettingstillatelse for. Meningen var at det skulle være gitt tillatelse til å oppføre nytt bygg på tomta. Det siktes altså ikke til igangsettingstillatelse for rivningen.

21. Særlig om opparbeidelse av veg -, vann og avløpsanlegg.

Plan- og bygningslovens § 67 er en grunnleggende bestemmelse når det gjelder tiltakshavers plikt til naturalytelser og den har derfor sentral betydning i forhold til de

nye reglene om utbyggingsavtaler og reglene om refusjon. Det reiser seg følgende spørsmål i tilknytning til denne bestemmelsen:

- Kan plikten til naturalytelser skjerpes og dermed redusere behovet for utbyggingsavtale?
- Kan kommunens behandling av søknad om byggetillatelse for vei og ledningsanlegg harmoniseres med det dokumentasjonskravet kommunen har dersom utbygger reiser refusjonssak?
- Kan man harmonisere reglene om overtagelsesforretning og ferdigattest?
- Plikten til å bygge teknisk infrastruktur er uklar når det gjelder spørsmålet om hvor anlegget skal startes og hvor det skal avsluttes.
- Det er uklart om utbyggers plikt følger direkte av loven eller om kommunen må sette vilkår om dette, men antakelig følger byggeplikten direkte av loven.
- Bør en utbygger gis anledning til å bygge et mer omfattende anlegg enn han er forpliktet til og likevel beholde retten til å kreve refusjon.

En er tilfreds med at definisjonen av vei flyttes til § 27-3 og at det klargjøres at kravet gjelder offentlig vei. Definisjonen av vei bør utvides ved at "gatetun" tas med og at kjørebanelen kan utvides med busslomme. Hjemmelen for å gi regler om utførelse av tekniske anlegg bør ikke fjernes. De reglene det siktes til er kommunens veinormaler og ledningsreglement. Eventuelt kan krav til utførelse av offentlige ledninger inntas i TEK slik at det blir likt for hele landet. Slike regler har ikke vært ansett som vedtekt.

Utvalget viderefører ellers i hovedsak dagens lovbestemmelse, men tilføyer "bebygges selvstendig" i første punktum. Dette for å forhindre at kravet slår inn ved byggearbeider som ikke medfører behov for utvidet infrastruktur. Dette står i strid med refusjonsplikten for bebygde eiendommer. Refusjonsplikten inntreder dersom en eiendom er utnyttet mindre enn 2/3 av tillatt utnytting. Har man en tomt på 1000 m² med tillatt utnytting BYA 20% inntreder refusjonskravet dersom eksisterende bebyggelse har en grunnfalte på mindre enn 133 m². En bygning på 130 m² kan få et tilbygg på 70 m² og dette er neppe å be bygge tomte selvstendig. Utvalgets forslag vil altså fjerne refusjonsplikten for en rekke bebygde eiendommer som i dag er refusjonspliktige. Det vanlige i slike tilfeller er å fastslå at et slikt tiltak rammes av § 67, men gi midlertidig utsettelse.

En vil derfor fraråde at ordet "selvstendig" inntas i lovteksten og foreslår forsøksvis følgende formulering i stedet:

"I regulert strøk og i områder som omfattes av detaljplan kan tomt bare deles eller bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk dersom:"

Ordet "vesentlig" vil da kunne fortolkes i samsvar med den nevnte 2/3-regelen i refusjonskapitlet.

Kan plikten til naturalytelse skjerpes?

De maksimumsbredder som er satt med hensyn til vei (10 og 6 meter) bør utgå. Skal det bli plass til et fortau, er vanlig standard planeringsbredde 11 m. Det har blitt mer vanlig å separere kjørevei og gangvei og dette fanges ikke opp. I definisjonen av vei inngår også sykkelsti og gangvei, men det er antatt i teorien at slike veier bare kan pålegges og gi adgang til refusjon dersom turveien samtidig gir atkomst til tomt. Fra tid til annen har turveier en slik dobbeltfunksjon på kortere strekninger.

Bestemmelsen bør skjerpes slik at det er det regulerte veisystem, herunder gang- og sykkelveier for de eiendommer som skal utbygges, som skal være bygget før byggetillatelse gis. Det er neppe noen fare for at det reguleres et overdimensjonert

veisystem som fordyrer utbyggingen unødvendig. I sentrumsområder er det vanlig at en forretningsgård har bilatkomst til parkeringskjeller på den ene siden og hovedinngang fra en gågate på den andre siden. Byggeplikten bør derfor gjelde gater på begge sider.

Kommunen vil som et minimumsalternativ foreslå at begrensningen på 10 meters planeringsbredde utvides til 11 meter.

Men det beste alternativ er at bokstav a) første punktum gis følgende ordlyd:
"Offentlig vei eller veisystem som skal betjene området eller tomta er opparbeidet eller utvidet til den standard som er vist i detaljplan og er godkjent av kommunen."

Hvor skal anlegget startes og hvor skal det avsluttes?

Når det gjelder vei er startpunktet identifisert med uttrykket "så langt den er vist i planen". Uttrykket kan like gjerne peke mot veiens avslutning hvis det ikke hadde vært for uttrykket "til og langs" som åpenbart sikter til veiens avslutning. At ordet "planen" står i entall kan tyde på at veianlegget må befinne seg innenfor en og samme reguleringsplan. Denne forståelsen kan neppe ha vært tilsiktet.

I de tilfellene der det dreier seg om en gjennomgående vei, altså ikke en blindvei, er det antatt at utbygger velger angrepssiden. Loven er imidlertid taus om dette. Uttrykket "til og langs" skaper problemer der man må føre en blindvei et lite stykke forbi tomta for å kunne anlegge en snuplass. Kommunen må i slike tilfeller anlegge snuplassen for at veien skal kunne fungere. Dersom utbygger likevel påtar seg den ekstra veistumpen er utbygger avskåret fra å ta med kostnadene i en refusjonssak. Uttrykket "til og langs" bør derfor oppmykes. Uttrykket er heller ikke dekkende der en forretningsgård skal ha atkomst fra to sider, jfr. ovenfor.

Det er med andre ord grunn til å gjennomgå og klargjøre disse forholdene i den nye loven.

"Den regulerte vei eller veisystem som nevnt skal bygges fra nærmeste offentlige vei som er av godkjent standard og så langt det er nødvendig for at tomta eller bebyggelsen skal få kjøreatkomst og gangatkomst. Av hensyn til veisystemets sikkerhet og funksjonalitet kan kommunen i begrenset utstrekning utvide byggeplikten."

Følger byggeplikten av loven?

I et helt nytt utbyggingsområde vil det være åpenbart for utbygger at han må utføre anlegget for å kunne bygge hus, ellers kommer han ikke fram til tomta. Det samme gjelder for offentlige ledninger. Spørsmålet om kommunen må sette som vilkår i byggetillatelsen at det skal bygges anlegg etter § 27-3 vil imidlertid komme opp når et område har et eldre veisystem som i og for seg kunne fungere. Ved utbedring av eldre anlegg bør det derfor være slik at kommunen knytter et vilkår om byggeplikt til byggetillatelsen/rammetillatelsen.

Det foreslås derfor som nytt siste punktum i § 27-3 nr. 1 følgende:

"Når eksisterende vei og ledningsanlegg kreves utvidet eller omlagt skal kommunen sette dette som vilkår i rammetillatelsen."

Samordning av dokumentasjon og saksbehandling for byggesak og refusjonssak.

Dersom utbygger vil reise refusjonssak må det sendes dokumentasjon til kommunen før anlegget oppstartes. Kravet er altså sammenfallende i tid med behandling av søknad om byggetillatelse og dokumentasjonskravet kan derfor harmoniseres.

Når kommunen skal overta et vei- eller ledningsanlegg er kommunen i virkeligheten tiltakshaver og må få anledning til å gjennomgå prosjekteringsmaterialet før oppstart av

anlegget. Slike anlegg kan derfor ikke fritas fra søknadsplikt selv om anlegget er detaljvklart i reguleringsplan. Ansvarlig prosjekterende må ha plikt til å klarere prosjekteringsmaterialet med kommunen.

Ved søknad om byggetillatelse bør utbygger angi at han ønsker å reise refusjonssak. Byggetillatelsen bør være tilstrekkelig til å sette i gang anlegget også i forhold til en eventuell refusjonssak. Når igangsettingstillatelse er gitt for vei og/eller ledningsanlegget gis utbygger en frist på eksempelvis 30 dager til å sende inn til kommunen supplerende dokumentasjon i refusjonssaker som vil være kostnadsoverslag for hver type anlegg og kart hvor de eiendommer som antas å bli refusjonspliktige er tegnet inn.

Varsling av parter.

De som skal varsles i byggesaken er "naboer og gjenboere", mens de som skal varsles i en refusjonssak er "de økonomisk berørte". Det sier seg selv at dette nok ikke vil være den samme krets av grunneiere. De som bare er "naboer og gjenboere" må derfor få vanlig nabovarsling og tilsendes et kart med veianlegget inntegnet. De økonomisk berørte, som altså kan være flere enn naboer og gjenboere, får tilsendt kostnadsoverslaget og nevnte kart.

Overtakelsesforretning og ferdigattest/brukstillatelse.

Det er neppe behov for begge dokumenter. Sett fra kommunens side vil overtakelsesforretningen være mest betryggende. Det bør derfor lovfestes at mangler som avdekkes ved overtakelsesforretningen kan kreves utbedret etter de regler som gjelder ved brukstillatelse og videre at overtakelsen trer i stedet for ferdigattesten.

For så vidt gjelder ledningsanlegg kan det spørres om de oppgitte rørdimensjoner er gangbare også i dag. Det bemerkes at under avsnitt b) brukes i første punktum ordet "hovedavløpsledning", mens det i 3. punktum står "hovedavløpsanlegg". En bør trolig benytte ordet anlegg begge steder for å fange opp eventuelle pumpestasjoner.

Midlertidig utsettelse.

Som nevnt av utvalget er det vanlig å gi midlertidig dispensasjon fra kravet i § 67 for de mindre tiltakene i påvente av at kommunen selv utfører anlegget eller i påvente av en større privat utbygging. Denne muligheten bør komme inn i lovteksten slik at man ikke behøver å gå veien om § 7 for å gi dispensasjon.

"Kommunen kan gi delingstillatelse på vilkår av at arbeidene under første ledd a, b, og c blir utført før tomta bebygges. Arbeider som nevnte kan tillates utsatt og byggetillatelse gis når tiltaket det søkes om etter kommunens skjønn ikke umiddelbart utløser behov for å realisere disse arbeidene. Denne forpliktelsen kan kreves tinglyst."

Standardkrav.

Det vil være en stor fordel om det gis forskrift (eventuelt en veileder) om standardkrav til utførelsen så som asfaltering, veibelysning, drenering m.m.

Til § 27-3

Forslag til lovtekst:

1. *I regulert strøk og i områder som omfattes av detaljplan kan tomt bare deles eller bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk dersom:*

- a. *Offentlig vei eller veisystem som skal betjene området og tomta er opparbeidet eller utvidet til den standard som er vist i detaljplan og er godkjent av kommunen. Med vei forstås kjørebane med fortau herunder utvidelse med busslomme, snuplasser, gangvei, sykkelsti, turvei, gatetun eller offentlig plass. Den regulerte vei eller veisystem som nevnt skal bygges fra nærmeste offentlige vei som er av godkjent standard og så langt det er nødvendig for at tomta eller bebyggelsen skal få kjøreatkomst og gangatkomst. Grenser tomta til veien skal opparbeidelse være utført i hele tomtas fasadelengde. Av hensyn til veisystemets sikkerhet og funksjonalitet kan kommunen i begrenset utstrekning utvide byggeplikten.*

Nr 1 siste ledd:

"Kommunen kan gi delingstillatelse på vilkår av at arbeidene under første ledd a, b, og c blir utført før tomta bebygges. Arbeider som nevnte kan tillates utsatt og byggetillatelse gis når tiltaket det søkes om etter kommunens skjønn ikke umiddelbart utløser behov for å realisere disse arbeidene. Denne forpliktelsen kan kreves tinglyst. Når eksisterende vei og ledningsanlegg kreves utvidet eller omlagt skal kommunen sette dette som vilkår i rammetillatelsen. Kommunen kan også kreve at det stilles økonomisk garanti som sikkerhet for at arbeidene ferdigstilles senest samtidig med det tiltaket som utløste plikten etter nr. 1."

Det bør gis et nytt nr. 3 (nåværende nr. 3 blir nr. 4)

3. "Når grunneier eller utbygger utfører arbeider som nevnt i nr 1 og 2 skal det søkes om byggetillatelse. Kommunen skal også behandle og godkjenne anleggets utstrekning og den tekniske prosjekteringen. Ønsker grunneier eller utbygger å reise refusjonssak skal dette oppgis i byggesøknaden og nødvendig dokumentasjon sendes kommunen før det gis igangsettingstillatelse"

Punktet "Det skal holdes overtakelsesforretning" bør gis tilføyelsen " som trer i stedet for ferdigattest".

22. Finansiering av fellesinnretninger – kostnadsfordeling

Bør saksbehandlingen etter § 53 oppheves?

Kommunen er enig i forslaget alternativ 1. På denne måten kan saksbehandlingen startes før regnskapene foreligger og en kan få gjennomført høring blant de økonomisk berørte slik at dette er unnagjort til regnskapene foreligger. Dette er helt nødvendig dersom vedtak skal treffes innen 6 uker.

Dersom alternativ 2 velges trenger man egentlig ikke noe kostnadsoverslag da det ikke foretas noen prøveutligning.

Dersom prøveutligningen gjøres relativt bindende for de endelige regnskaper slik som ved bindende pristilbud, trenger man ikke sende den endelige utligningen på høring på nytt. Det foreslås at regnskapet ikke kan avvike mer enn 10 % fra kostnadsoverslaget for å oppnå større grad av binding. Regnskapet bør ikke kunne inneholde nye poster i forhold til kostnadsoverslaget.

Det viktigste ved høringen er å få innspill vedrørende refusjonspliktig areal, tillatt grad av utnyttelse, eventuelt deling av refusjonsenheten og om det finnes eksisterende bebyggelse som er saneringsmoden. Når det gjelder innspill til kostnadene så vil kostnadsoverslaget være tilstrekkelig til at de økonomisk berørte kan uttale seg til kostnadsnivået og hvilke poster som tillates tatt med.

Innledningen av paragrafen 36-7 ("alternativ 1") lyder:

"Når materialet etter § 36-6 er godkjent, foretar kommunen en beregning av refusjonen ..."

Her bør ordet "foreløpig" tas inn før "beregning av refusjonen" (sml. paragrafens overskrift, og forslaget til ny § 36-9, 2. ledd om en "... foreløpig fastsetting av det beløp som kan kreves refundert ...").

Bør takstordningen utgå?

Takstordningen har vært brukt noen ganger ved refusjonssaker i kommunen, men dette har ikke resultert i noen verdistigningsbegrensning i forhold til utregnet refusjonsbeløp. Som utvalget sier vil det alltid være en presumpsjon for at refusjonspliktige eiendommer får den verdistigning som beregnet refusjon representerer.

Kun i ett tilfelle ble det satt et verdistigningstak. Dette dreide seg om en eiendom som var et privat bygdemuseum og hvor bygging av ytterligere ett hus bare var en teoretisk matematisk mulighet.

En tror likevel at takstordningen bør sløyfes som ganske unyttig. En kan ikke se at kommunene har kompetanse til å bedømme verdistigningen.

Verdistigningsbegrensningen bør utgå som tema. Det vises også til at fullt utbygde eiendommer ikke kan ilegges refusjon.

Bør kommunen kunne ta utgangspunkt i normalkostnader?

En mener at tiltakshaver bør få dekket de reelle kostnadene med det aktuelle anlegget. Saksbehandlingen blir neppe mer effektiv om kommunen gis hjemmel til å ta utgangspunkt i normalkostnader.

En støtter forslaget om at det utarbeides et normdokument for utgifter som anses nødvendig.

Når kan tiltaket påbegynnes?

Det viktigste er at kommunen kan få tatt stilling til omfanget av anlegget det søkes refusjons for og at anlegget utføres teknisk forsvarlig slik at det ikke blir noe problem å overta anlegget til drift og vedlikehold. Siden slike anlegg vil være søknadspliktig bør planer på kart, prosjekteringsdokumentasjon og kostnadsoverslag følge byggesøknaden. Tiltakshaver bør oppgi ved søknaden at han ønsker refusjonsutligning. Dersom tiltaket igangsettes før igangsettingstillatelsen bør refusjonsretten gå tapt. Siden kommunen skal behandle flere sider ved anlegget enn ved normal byggesøknad bør saksbehandlingsfristen settes til 12 uker.

Godkjenning av materialet etter tidligere lovs § 52.

Denne godkjenningen bør gjøres til en del av igangsettingstillatelsen i byggesak. Kostnadsoverslaget antas ikke å skulle godkjennes, men kun brukes til å synliggjøre størrelsen på den endelige refusjonsutligningen overfor de økonomisk berørte.

Private avløpsledninger.

Det knytter seg et problem til private avløpsledninger som svært ofte anlegges for å sanere utslipp til sjø eller vassdrag fra allerede eksisterende bebyggelse etter at kommunen har gitt pålegg om tilknytning til offentlig ledning for flere eiendommer. Siden bebygde eiendommer skal holdes utenfor refusjonsplikten vil man overhode ikke kunne dra nytte av refusjonsreglene for å fordele utgiftene. I slike tilfeller bør allerede fullt utbygde eiendommer også kunne trekkes inn i refusjonssaken og verdistigningsproblematikken er neppe interessant. Samme betraktning kan også gjøres ved opparbeidelse av fellesarealer og felles private veier.

Forslag til ytterligere forenkling.

Som et ytterligere forenklingstiltak bør det overveies om det i områder med likeartet bebyggelse (for eksempel eneboliger) og noenlunde likeverdige tomter, burde være adgang til å utligne refusjonsbeløpet pr. tomt. Dette forutsetter at tomteinndelingen er fastsatt eller kan bedømmes på refusjonstidspunktet.

Lovtekniske kommentarer.

Lovens 4. del bør hete "gjennomføring og håndheving". "Avsluttende bestemmelser" er lite treffende.

Til § 36-1 nr. 1.

Utvalgets forslag lyder: "*1. Den som har lagt, omlagt eller utvidet ...*"

Uttrykksmåten "*har lagt*" er lite treffende siden det er en betingelse for å kunne kreve refusjon, at anleggsarbeidet ennå ikke er startet opp når kravet fremsettes. Det kan det være grunn til å få uttrykksmåten på dette punkt mer tilpasset den reelle situasjonen og en vil foreslå følgende: "*1. Den som vil legge, omlegge eller utvide ...*"

I oppregningen "*lagt, omlagt eller utvidet*" bør ordet "*forny*" tas med. Ordet vil dekke det forhold at gamle rør skiftes ut med nye eller at man skifter hele bærelaget på en gammel vei som ikke tåler mer trafikk uten at man dermed har omlagt eller utvidet veien.

Forslaget til ny § 36-1 nr. 1 i.f. lyder: "*Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av § 27-3.*"

Kommunen legger til grunn at ny § 27-3 (sml. den tilsvarende bestemmelsen i dagens § 67) ikke er gitt form av en hjemmel for bygningsmyndighetene til å gi pålegg i forvaltningsrettslig forstand; derimot må både forslaget til ny § 27-3, og dagens § 67, anses som hjemler for bygningsmyndighetene til å sette vilkår i vedtak om byggetillatelse. Den korresponderende bestemmelsen i § 36-1 kan følgelig ikke forutsette at tiltaket kan "pålegges" i medhold av § 27-3. Det er også antatt at plikten til å utføre slike anlegg følger direkte av loven slik at det heller ikke er nødvendig å sette dette som vilkår. Derimot må tiltakshaver på en eller annen måte gjøres kjent med at teknisk infrastruktur må anlegges. Det kan også spørres om ikke private utbyggere bør kunne bygge et mer omfattende anlegg enn man egentlig er pliktig til og likevel reise refusjonssak for hele anlegget. Eksempelvis kan en utbygger ta på seg utvidede plikter i en utbyggingsavtale. Poenget for den private utbygger kunne være at området blir raskere ferdigstilt noe som har betydning for salget av boliger. Problemstillingen kan omgås ved at kommunen formelt står som tiltakshaver og at utbygger og eiendomsutvikler utfører arbeidet.

Kommunen foreslår etter dette at § 36-1 nr. 1 i.f. gis følgende ordlyd:

Alternativ 1:

"Private refusjonskrav er betinget av at utførelse av tiltaket kan settes som vilkår i medhold av § 27-1 eller kan pålegges etter nr. 2."

Alternativ 2:

"Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket følger av § 27-3 nr. 1 eller kan pålegges etter nr. 2. Kommunen kan samtykke i at tiltaket er mer omfattende enn det som følger av § 27-3 uten at refusjonsretten går tapt. Det samme gjelder når tiltaket følger av utbyggingsavtale dog slik at begrensningen med hensyn til bredde og dimensjoner fastsatt i § 27-3 er gjeldende for refusjonsretten."

Hvis uttrykket "følger av" benyttes, vil man komme helt utenom problemet slik at det blir likegyldig på hvilken måte kommunen og tiltakshaver har kommet frem til at anleggene må bygges.

Tilsvarende problem gjør seg gjeldende i § 36-1 nr. 2, der det heter at private refusjonskrav skal være "... betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av § 28-8".

Til § 36-2

Annet punktum om oppdeling av refusjonsenheten er en ren nødløsning som ikke bør benyttes ofte. Det dreier seg her om en geografisk oppdeling, ikke en oppdeling i ulike tekniske anlegg. Om oppdeling i ulike tekniske anlegg er loven helt taus og dette bør rettes på. Dessuten bør det tas inn en bestemmelse om at for hver enkelt enhet må det foreligge særskilt kostnadsoverslag med forslag til refusjonsfordeling. En slik bestemmelse hører hjemme i § 36-6.

Som ny nr. 1 og 2 foreslås følgende:

1. *Refusjonsenheten er den strekning hvor et sammenhengende anleggsarbeid av tiltak som nevnt i § 36-1 nr. 1 finner sted. Hovedvannledning, hovedavløpsanlegg og veianlegg utgjør hver sine anleggsenheter. Eventuell overvannsledning kan fordeles på de anlegg ledningen tilhører.*
2. *Utgiftene som referere seg til hver enkelt enhet skal fordeles på de arealer som ifølge § 36-4 er refusjonspliktig til enheten. Dersom terrengforholdene eller skifte av strøkets karakter langs strekningen eller andre særlige omstendigheter tilsier det, kan kommunen treffe vedtak om at fordelingen skal skje etter en annen enhet når det finnes påkrevet for å hindre en klart urimelig fordeling av utgiftene mellom de eiendommer som berøres av tiltaket.*

Eksisterende nr. 2 bør bli ny nr. 3.

Dersom kommunen vedtar en annen enhet etter at høring er gjennomført må saksbehandlingen starte på nytt i den forstand at nye kostnadsoverslag må utarbeides og med nye kart over kretsen av de refusjonspliktige.

Til § 36-4 nr. 1

§ 36-4 i utvalgets forslag tilsvarende § 49 i någjeldende plan- og bygningslov som lyder:

"Refusjon (...) belastes (...) areal som kan bebygges og som på grunn av tiltaket får (...)."

Presiseringen "... som på grunn av tiltaket ..." i § 49 er ikke videreført i forslaget til ny § 36-4 nr. 1, første ledd. Kommunen anbefaler at dagens presisering videreføres; både for å synliggjøre lovgiverens presumsjon om at tiltaket som det kreves refusjon for kommer refusjonsdebitor til nytte, og dessuten for å understreke at en betingelse for retten til refusjon, er at forholdet til §§ 27-3 (og/eller 28-8, jfr. någjeldende §§ 67 og 67a) bringes fullt og helt i orden ved refusjonskreditors tiltak.

Utvalget har i forslaget til ny § 36-4 nr. 1, annet ledd inntatt nettopp en slik presisering som omhandlet ovenfor (jfr. "... blir oppfylt gjennom tiltaket.").

Forslaget til ny § 36-4 nr. 1, første ledd, andre setning lyder:

"Tilknytningen til anlegget kan skje direkte eller gjennom privat veg ..."

For at bestemmelsen språklig sett skal bli fullstendig, bør setningen etter kommunens syn innledes med følgende:

"Plikt til å svare refusjon foreligger der ..."

Til § 36-4 nr. 2

Siste punktum bør utgå. Denne bestemmelsen forhindrer at eiere av bebygde eiendommer kan gå sammen om fellesanlegg og fordele utgiftene etter refusjonsreglene. Man har selvsagt anledning til å inngå avtale om slike fellesanlegg, men i praksis er det alltid noen som setter seg i mot å delta, slik at denne muligheten er stengt.

Til § 36-5 nr. 2

Tidligere bestemmelse om takst for å fastsette en øvre grense for verdistigningen foreslås bortfalt. Det er en sterk presumpsjon for at enhver eiendom får den verdiøkning som utlignes. Økonomiske urimeligheter vil også kunne unngås ved å fastsette en annen refusjonsenhet. Videre er 2/3-regelen en garanti for at ikke allerede bebygde eiendommer belastes i urimelig grad. Det er imidlertid tvilsomt om kommunene har kompetanse til å vurdere verdiøkningen da dette krever erfaring som takstmann. Bestemmelsen i § 36-5 nr. 2 burde kunne oppheves. Men dersom verdistigningsbegrensningen beholdes har en trolig ikke behov for ordningen med tilleggsrefusjon I stedet kan eiendommen med verdistigningsbegrensning trekkes ut av kretsen av de refusjonspliktige og kostnadsoverslaget reduseres med takstbeløpet

Til § 36-5 nr. 3

Det er også noe uklart hvorvidt det med "*normalkostnader*" skal forstås de kostnader som kommunen skjønnsmessig (hensett til de alminnelige markedsprisene på det aktuelle tidspunkt) kommer til at tiltakshaveren må ha hatt ved et gitt refusjonstiltak (jfr. i denne sammenheng at refusjonen i h.h.t. forslaget til andre setning i paragrafens nr. 3 skal dekke "*... de kostnader som normalt påløper for den aktuelle opparbeidelsen*"; jfr. også uttrykksmåten "*normalkostnader ved refusjonstiltaket*" i utvalgets kommentarer til den aktuelle paragrafen (side 532 i utredningen)).

På den annen side er det forhold som kan tyde på at en med "*normalkostnader*" heller har ment en mer standardisert fastsetting, løsrevet fra den konkrete markedssituasjonen på utførelsestidspunktet (jfr. den foreslåtte hjemmel for departementet til å gi forskrifter om "*størrelsen på kostnadene*" (§ 36-5 i.f.); jfr. også utredningen s. 532, der det forutsettes at det gis "*... sentrale forskrifter som kan hjelpe kommunene i håndteringen av et slikt fastprissystem med nærmere fastsettelse av størrelsen på kostnadene (...)*").

For det tilfellet at en med "*normalkostnader*" sikter til den alminnelige markedsprisen på refusjonstiltaket (jfr. forslaget til ny § 36-3 for så vidt gjelder relevante utgiftsposter), vil bestemmelsen om "*... basert på normalkostnader*" være overflødig; den alminnelige begrensningen av refusjonsbeløpet til "*... den verdiøkning som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen*" (jfr. forslaget til ny § 36-5 nr. 2, første ledd) må nødvendigvis medføre at det ikke uten særlig lovhjemmel kan bli tale om at kommunen beregner refusjon til et beløp høyere enn markedsprisen ("*normalkostnaden*"). På den annen side vil plikten til å gi tiltakshaveren dekning i samsvar med markedspris (jfr. at "*(r)efusjonen skal dekke de kostnader som normalt påløper ...*") føre til at det i h.h.t. nr. 3 heller ikke kan bli tale om å fastsette et refusjonsbeløp lavere enn markedsprisen ("*normalkostnaden*").

Etter kommunens syn, er det viktig å klargjøre hvorvidt en sikter til en ordning der "*normalkostnader*" skal forstås som kostnader som (tilnærmet) svarer til markedsprisen,

eller om "normalkostnader" er et beløp som kommunen kommer frem til på grunnlag av administrativt fastsatte satser, og som er løsrevet fra den konkrete markedssituasjonen på tidspunktet da refusjonstiltaket kom til utførelse. (Dersom utvalget har ment å foreslå en ordning der en skal ta direkte utgangspunkt i den konkrete markedsprisen, er det neppe noen god idé å la det være opp til departementet å fastsette "størrelsen på kostnadene".)

I alle tilfeller finner kommunen at det er grunn til å stille spørsmål om bakgrunnen for at det i den aktuelle paragrafen foreslås en hjemmel for departementet til å fastsette "nærmere regler om saksbehandlingen" på dette området; en kan ikke se at det er redigjort for dette forholdet i utvalgets kommentarer.

Til § 36-6

Det bør presiseres at dokumentasjonskravet gjelder så vel hver anleggsenhet som de egentlige refusjonsenhetene. Videre bør det sies noe mer om hva "planer på kart" egentlig er. For å kunne godkjenne slike anlegg for kommunal overtakelse trenger kommunen dokumentasjon for grøftesnitt, bærelag, drenering og sluk m.v. Hvis det er ønskelig å samordne byggesak og refusjonssak bør dette fremgå av denne bestemmelsen.

En foreslår derfor følgende ordlyd:

Før tiltaket blir påbegynt skal tiltakshaver for hver anleggsenhet og eventuelt refusjonsenhet ha utarbeidet planer på kart med nødvendige tekniske spesifikasjoner og med kostnadsoverslag. Det skal uansett være separate kostnadsoverslag for veier med ulik bredde. Tiltakshaver skal på kart angi hvilke eiendommer som kan få nytte av anlegget eller anleggene. Tiltakshaver sender materialet til kommunen sammen med søknad om byggetillatelse for godkjenning. De økonomisk berørte skal få tilsendt materialet fra tiltakshaver og skal gis anledning til å uttale seg til kommunen innen 3 uker fra mottakelsen av materialet. Naboer som ikke er økonomisk berørt varsles i samsvar med § 21-3.

Til § 36-7

Siden kommunen også skal ta standpunkt til om eksisterende bebyggelse er klart mindre verdt enn tomte eller er saneringsmoden, må denne oppgaven komme med i oppregningen over hva kommunen skal ta standpunkt til.

Til § 36-8

Bør lyde slik:

Retten til å kreve refusjons faller bort dersom tiltaket påbegynnes før det er gitt igangsettingstillatelse.

Dersom det er ønskelig å samordne byggesak og refusjonssak må man stryke hjemmelen for å gå i gang med anlegget før materialet nevnt i § 36-6 er godkjent. Dersom bestemmelsen blir så kort som angitt her, bør den flyttes til § 36-6 og § 36-8 bør dermed utgå.

Til § 36-9

Dersom det er gjennomført tilstrekkelig høring etter § 36-6, bør ny høring etter at regnskapet er innsendt være unødvendig. Annet ledd bør derfor angi at vedtak treffes etter at regnskapene er kontrollert. Dersom regnskapet avviker mer enn 10-15% fra

kostnadsoverslaget kan det være grunn til å gjennomføre en fornyet høring. Eventuelt foreslår en at avvik ut over 10% ikke skal godkjennes.

Til § 36-11

Når refusjonsbeløpet forfaller en gang i en uviss fremtid synes det ikke rimelig at det er eieren på det tidspunkt da vedtaket ble fattet som skal betale. Ved boligutbygging kan det tenkes at leilighetene er solgt og seksjonert når vedtaket fattes slik at utbygger går fri. Dette virker også lite heldig.

En foreslår følgende:

"Den som eier det ubebygde areal som blir gjort byggeklart gjennom det refusjonspliktige tiltaket er ansvarlig for betaling. For hvilende refusjon er den ansvarlig som ved deling eller byggetiltak utløste refusjonsplikten."

Til 36-13, første setning.

Paragrafens første setning lyder:

"Plan- og bygningsmyndigheten kan tillate tilknytning til private vann- og avløpsanlegg."

Etter kommunens oppfatning bør det i ordlyden gjøres klarere hvorvidt bestemmelsen er ment som en hjemmel for plan- og bygningsmyndigheten til å gi tredjemann rett (overfor anleggets eier) til bruk av anlegget, eller om det er ment at myndigheten kan "godta" (d.v.s. anse som fullgodt) tilknytning som nevnt. En legger her til grunn at bestemmelsen er ment som en hjemmel for kommunen til å gi tredjemann rettigheter overfor eieren av anlegget.

På grunnlag av den nevnte forståelsen, vil kommunen bemerke at bestemmelsen systematisk sett ikke hører hjemme i lovens refusjonskapittel; en antar således at bestemmelsen heller bør tas inn i kapitlet som gjelder krav om tilknytning til infrastruktur (kap.27).

I utvalgets kommentarer til den aktuelle paragrafen er det bemerket at det innholdsmessig er tale om en ekspropriasjonsbestemmelse. Etter kommunens oppfatning er det i det aktuelle tilfellet neppe tale om en ekspropriasjonsbestemmelse i tradisjonell forstand (jfr. oteigningslova § 1 og plan- og bygningslovens § 34); dersom en imidlertid skulle legge til grunn at det er tale om en ekspropriasjonshjemmel, kan være grunn til å bruke uttrykket "ekspropriasjon" ("*plan- og bygningsmyndighetene kan foreta ekspropriasjon til ...*") i lovteksten, for å sikre at vedtak i h.h.t. paragrafen blir truffet i de rette prosessuelle former (jfr. oteigningslova § 30). Dessuten kan det i et slikt tilfelle være grunn til å plassere bestemmelsen i kapittel sammen med lovens øvrige ekspropriasjonshjemler.

Til § 36-13, andre og tredje setning (jfr. fjerde og femte setning).

Med henvisning til paragrafens første setning, heter det i andre og tredje setning:

"Eieren av anlegget kan (...) kreve at vedkommende foretar eller betaler de utvidelser og forandringer av anlegg som tilknytningen gjør nødvendig, eller at det blir stilt sikkerhet for dette. Eieren kan i tillegg kreve refusjon for anleggsutgiftene."

Etter kommunens syn vil det være uheldig å bruke betegnelsen "refusjon" på den økonomiske kompensasjonen som "eieren av anlegget" er ment å ha krav på i h.h.t. § 36-13; en viser i denne sammenheng til at "refusjon" brukt i plan- og bygningsrettslig sammenheng normalt er betegnelsen på det oppgjør som tiltakshaveren har krav på i h.h.t. §§ 46 – 55 (§§ 36-1 – 36-9 i forslaget). Kommunen legger til grunn at "refusjon" som omhandlet i forslaget til § 36-13 skal beregnes helt uavhengig av de materielle og prosessuelle bestemmelser som foreslås som §§ 36-1 – 36-9.

Dersom en for øvrig holder fast ved utvalgets forutsetning om at det i det aktuelle tilfellet er tale om en ekspropriasjonshjemmel, vil det etter kommunens syn være nokså uheldig å gi kompensasjonen skinn av å være "refusjon", når det i realiteten er tale om ekspropriasjonsvederlag (med de særlige rettslige følger det skal ha, jfr. Grl. § 105 og lov 1984 nr. 17).

23. Tilgjengelighet – universell utforming

Kommunen er helt enig i at tilgjengelighet/universell utforming skal være et satsingsområde, men begrepet må gis et klarere innhold. Videre må det klargjøres hva slags type bygg som omfattes. Kravet om at tiltaket skal kunne brukes av alle innenfor rammen av dets formål og funksjon kan tolkes forskjellig. Derfor er det helt nødvendig at de krav man tenker seg konkretiseres i forskrift. Det finnes flere interesseorganisasjoner som har interesse innenfor dette temaet. En kan vanskelig se for seg at avklaringer kan skje gjennom forhåndskonferansen. Det bør trolig både satses på en bevisstgjøringskampanje og et kunnskapsløft.

24. Brann

Søknadsskjemaet bør utformes slik at det kan krysses av for at omsøkte bygg går inn under brannlovens § 13. Dermed tilkjennevis at søker er klar over de spesielle krav som blir stilt. Dernest bør uavhengig kontroll være hovedregelen for slike bygg. Det bør videre overveies om foretak som tar på seg denne typen kontroll skal dokumentere særlig kompetanse innen brannteknisk prosjektering. Det kan se ut til at det er behov for et kunnskapsløft også på dette området. Når det gjelder forhåndskonferansen er en i utgangspunktet skeptisk til at for mange fagområder skal delta med sin ekspertise.

Forhåndskonferansen kan da bli svært omfattende og tungrodd og det blir tilsvarende vanskelig å ferdigstille referatet. Det kan også bli vanskelig å samle flere personer til forhåndskonferansen innen de tilmålte 2 ukene. Hovedhensikten med forhåndskonferansen bør fortsatt være å klargjøre de særlige rammebetingelsene som måtte foreligge. Dersom det skal ha noen hensikt å invitere fagekspertise med på forhåndskonferansen så måtte også ansvarlig prosjekterende stille opp, men på dette tidlige stadium er det neppe valgt noen ansvarlig prosjekterende.

Ideen om et brannteknisk sluttdokument eller dokumentasjon er god så fremt kommunen ikke får ansvaret for å godkjenne dokumentet. En ser for seg at kontrollerklæringen kan gi opplysninger om at slik dokumentasjon finnes, eller at en dokumentliste eller innholdsfortegnelse sendes kommunen til oppbevaring og videreformidling til brannvesenet.

25. Miljøvern i bygningsretten

Energiformer og energivalg bør gjøres til en del av plan- og bygningslovgivningen på en mer direkte og tydelig måte enn den ene bestemmelsen man har i dag om fjernvarme. Temaet bør kunne ofres oppmerksomhet i plansystemet. Videre kan energiregnskap

gjøres til en del av prosjekteringen. Dette gjelder både oppvarmingsbehov og kjølebehov.

Bestemmelsene om håndtering og sortering av bygningsavfall og rivningsavfall bør overføres fra forurensningsloven til plan- og bygningsloven. En er generelt av den oppfatning at mest mulig av det regelverk som berører oppføring av bygninger samles i plan- og bygningsloven.

Når det gjelder gjenbruk av bygninger for å minske mengden bygningsavfall er en ikke sikker på behovet. Bygningsavfall kan også i dag gjenbrukes på ulike måter. Det er trolig i seneste laget å komme med innspill og gjenbruk av selve bygningen når en ny bygning er ferdig prosjektert. Dette ville jo medføre at prosjekteringsarbeidet må gjøres om igjen. Temaet måtte i så fall bringes på bare gjennom reguleringsplanlegging.

26. Justering av eiendomsgrenser

Til § 26-1

Grensejusteringer har tradisjonelt vært behandlet på samme måte som deling uten at dette eksplisitt har vært nevnt i loven. Ved endring av grenser kan det lett oppstå forhold som er i strid med loven m.v.

Første punktum bør derfor innledes slik:

"Eiendom må ikke deles, eiendomsgrenser må ikke endres eller enheter opprettes for bortfeste o.s.v."

Siste punktum om tomter som er mindre vel skikket for bebyggelse angir bare størrelse om form som kriterium for å bedømme skikketheten. Det er imidlertid flere andre forhold som gjør at en tomt kan være mindre vel skikket. Et vanlig forhold er at deler av et areal er underlagt byggerestriksjoner pga regulering eller byggegrenser. Da må tomten gis en slik utstrekning at den inneholder et bebyggelig areal. Videre skal eiendomsgrenser som er fastsatt i detaljplan også følges. Siste punktum bør derfor lyde slik:

"Heller ikke må eiendom deles eller enhet som nevnt bortfestes slik at det dannes tomter som etter kommunens skjønn er mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form eller byggegrenser. Hvor eiendomsgrenser er fastsatt i detaljplan skal disse følges."

27. Finansiering av byggesaksbehandlingen – gebyr.

Kommunen er enig i at selvkostgrensen lovfestes og det samme gjelder økt gebyr i ulovlighetstilfellene. En bør få ta gebyr for undersøkelser som gjøres i arkivmateriale i anledning rettssaker eller eiendomssalg etter medgått tid. Dersom en tjenestemann blir bedt om å vitne i en privatrettslig tvist kan det ofte gå med atskillige arbeidstimer.

I gebyrsammenheng bør det påpekes den uheldige effekten av forvaltningslovens § 36 om dekning av sakskostnader. Slik bestemmelsen nå lyder skal den som "maser ser til" en dispensasjon man åpenbart ikke burde hatt ha dekket sine sakskostnader.

Bestemmelsen leder til støtende resultater og kommunene vil etter hvert vegre seg for å ombestemme seg. I ulovlighetstilfellene kan det hende at man gir et pålegg om retting/fjerning og at dette pålegget fremprovoserer en etterfølgende søknad. Det hender at slike søknader godkjennes av rene kulanseshensyn og at det setter vilkår for å oppveie eventuelle virkninger av ulovligheten. Dermed blir påleggsvedtaket opphevet og parten får dermed krav på å få dekket sine sakskostnader. En ber om at kommunal- og regionaldepartementet tar forholdet opp med justisdepartementet.

28. Byggfeilforsikring

En kan ikke se at eventuell byggfeilforsikring vil bety noe fra eller til for kommunenes håndtering av de ulike fasene av byggesaken. En har derfor ingen spesielle kommentarer.

Avsluttende bemerkninger.

Bygningslovutvalgets utredning er et særdeles omfattende dokument og kommunen har valgt å gi ganske detaljerte kommentarer etter en omfattende intern prosess. En håper departementet lykkes med å forbedre lovgivningen vesentlig til beste for forvaltningen og brukerne.

Med hilsen

Karoline Hasselgård
Karoline Hasselgård
Bygningssekt
Frode Jørgensen
Frode Jørgensen
planjuridisk sjet