

NORD-TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE
SENTRALADMINISTRASJONEN

KOMM OG REG. DEP

01 DES 2005
05/2258-59
4510

BB BY / GAH

Kommunal- og regionaldepartementet
PB 8112 Dep
0032 OSLO

Vår ref.:
2005/04492-3 KH

Arkiv:
70

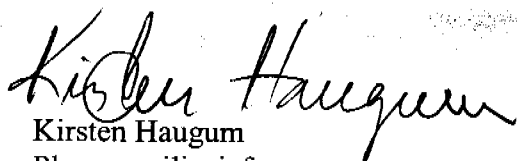
Deres ref.:
05/2258-1 GAH

Dato:
29.11.2005

KRD - NOU 2005:12 Mer effektiv bygningslovgivning II - Høring

Fylkesrådet i Nord-Trøndelag har i møte den 29.11.2005 behandlet NOU 2005:12. Vedlagt oversendes utskrift fra fylkesrådets møtebok.

Med hilsen


Kirsten Haugum
Plan og miljøsjeff

Fylkesrådet i Nord-Trøndelag

Nord-Trøndelag fylkeskommune

SAKSPROTOKOLL

VEDLEGG

05/2258-59

Sak nr. 188/2005

KRD - NOU 2005:12 Mer effektiv bygningslovgivning II - Høring

Behandlet/behandles av
Fylkesrådet i Nord-Trøndelag

Møtested
Fylkets Hus, Steinkjer

Møtedato 29.11.2005
Sak nr. 188/2005

Saksbehandler: Kirsten Haugum
Arkivsak: 2005/04492
Arkivkode: 70

Fylkesrådets innstilling til vedtak:

Fylkeskommunen har vurdert de bestemmelsen som har betydning for fylkeskommunens ansvarsområder, og har følgende merknader til lovforslaget:

1. Hovedtrekkene i lovutkastet støttes.
2. Planlovutvalgets forslag til formålsparagraf synes best å ivareta både lovens intensjon om samordning og helhet, samt synliggjøring av viktig verdigrunnlag, og anbefales lagt til grunn i den nye loven. I tillegg anbefales tilføyd setningen i bygningslovsutvalgets forslag om universell utforming.
3. Samtidighet i behandlingen av plan og byggesak krever tydelig rolleavklaring, da det er ulike interesser som er involvert i de ulike sakene. Det må utvikles smidige rutiner som ivaretar alle interessene.
4. Begrepet mekling bør ikke brukes i bygningsdelen av loven, men må forbeholdes plandelen.
5. Ivaretaking av universell utforming anbefales tatt inn som en del av bestemmelsen i §29-2, (krav til brukbarhet og forsvarlighet) i tillegg til at dette inngår i formålsparagrafen.

Protokoll

Fylkesrådsleder Alf Daniel Moen foreslo endring i pkt 2;

2. Planlovutvalgets forslag til formålsparagraf *ivaretar best* både lovens intensjon om samordning og helhet, samt synliggjøring av viktig verdigrunnlag, og anbefales lagt til grunn i den nye loven. I tillegg anbefales tilføyd setningen i bygningslovsutvalgets forslag om universell utforming.

Samt nytt pkt; pkt 6:

6. Fylkesrådet ber om at en samlet Plan- og Bygningslov fremmes overfor Stortinget snarest for endelig vedtak.

VOTERING:

Endringsforslag til pkt 2 ble enstemmig vedtatt.
Innstillingens punkter 1 – 5 ble votert samlet og enstemmig vedtatt.
Forslag til nytt pkt; pkt 6 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Hovedtrekkene i lovutkastet støttes.
2. Planlovutvalgets forslag til formålsparagraf ivaretar best både lovens intensjon om samordning og helhet, samt synliggjøring av viktig verdigrunnlag, og anbefales lagt til grunn i den nye loven. I tillegg anbefales tilføyd setningen i bygningslovutvalgets forslag om universell utforming.
3. Samtidighet i behandlingen av plan og byggesak krever tydelig rolleavklaring, da det er ulike interesser som er involvert i de ulike sakene. Det må utvikles smidige rutiner som ivaretar alle interessene.
4. Begrepet mekling bør ikke brukes i bygningsdelen av loven, men må forbeholdes plandelen.
5. Ivaretaking av universell utforming anbefales tatt inn som en del av bestemmelsen i §29-2, (krav til brukbarhet og forsvarlighet) i tillegg til at dette inngår i formålsparagrafen.
6. Fylkesrådet ber om at en samlet Plan- og Bygningslov fremmes overfor Stortinget snarest for endelig vedtak.

Sammendrag:

Kommunal- og regionaldepartementet har sendt ut NOU 2005:12 Mer effektiv bygningslovgivning til høring. Utvalget slutter seg hovedsakelig til planlovutvalgets innstilling for plandelen i loven, og fremmer forslag på bygningsdelen. Hovedtrekkene i dagens lovverk er beholdt, mens det er foretatt en del oppryddinger i forhold til justeringer og mindre endringer som er gjort uten at det er foretatt en helhetlig vurdering av hele lovverket.

Utvalget følger opp de vurderinger som er lagt til grunn i plandelen av loven fra planlovutvalget.

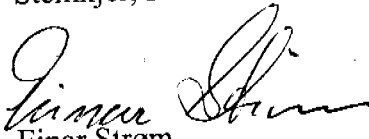
Fylkesrådets vurdering:

Planlovutvalget utarbeidet i 2003 forslag til endringer av plandelen i plan- og bygningsloven. Fylkeskommunen er skuffet over at denne ennå ikke er fremmet som lovendringsforslag. Elementer av forslaget er imidlertid fremmet. Planlovutvalget utarbeidet forslag til et helhetlig regelverk, og det er uheldig at enkeltelementer er tatt ut av denne helheten. Når bygningslovutvalget nå fremmer sin innstilling til bygningslovsdelen må loven legges fram til endelig godkjenning.

Det verdigrunnlaget som ligger til grunn for planlovutvalgets innstilling må legges til grunn også ved behandling av saker etter bygningsdelen i loven. Dette verdigrunnlaget bør derfor synliggjøres ved at planlovutvalgets formulering i formålsparagrafen legges til grunn.

I den øvrige delen av lovforslaget synes dette å være godt ivaretatt.

Steinkjer, 22. november 2005



Einar Strøm

fylkesråd for økonomi, plan og regional utvikling

Saksutredning for fylkesrådet

Hjemmel/referanse for saken:

Plan- og bygningsloven

Trykte vedlegg:

1. NOU 2005:12 Mer effektiv bygningslovgivning. Sammendrag

Utrykte vedlegg:

1. NOU 2005:12 Mer effektiv bygningslovgivning
2. FT-sak 43/2003. Planlovutvalgets utredning med lovforslag for bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II.
3. NOU 2003:14. Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven.

Utredning

Innledning/bakgrunn

Kommunal- og regionaldepartementet har sendt ut NOU 2005:12 Mer effektiv bygningslovgivning til høring.

Bygningslovutvalget har framlagt sin innstilling til endring av bygningsdelen i plan- og bygningsloven. Utvalget har foretatt en total gjennomgang av bygningslovgivningen med sikte på forenkling. Loven har hatt en rekke delendringer etter at den ble vedtatt i 1985 uten at det er tatt en fullstendig gjennomgang av hele loven. Utvalget har hatt som utgangspunkt at det er behov for kun å endre ordninger som ikke fungerer tilfredsstillende. Grunntrekkene i dagens system er i stor utstrekning beholdt.

Plan- og bygningslovens foreslås inndelt i fire deler. Planlovutvalgets forslag er lagt til grunn når det gjelder store deler av del I (alminnelig del) og hele del II (om planer).

Bygningslovutvalget har hatt hovedfokus på del III (om bygninger) og del IV (avsluttende bestemmelser).

Forslaget omfatter hovedsakelig arbeidsområder hvor kommunene er hovedansvarlig, og uttalelsen vil derfor kun omfatte de områder hvor fylkeskommunen blir berørt.

Saksframstilling/problemstillinger

Lovens formålsparagraf.

Bygningslovutvalget slutter seg til planlovutvalgets forslag om at det bør være en felles formålsbestemmelse. Utvalget foreslår en kortere formålsbestemmelse enn den som planlovutvalget foreslo, som i liten utstrekning sier noe om hvilke hensyn og interesser som skal tillegges særskilt vekt ved behandlingen av planer og byggesaker. Grunnleggende hensyn og verdier som bærekraftig utvikling, universell utforming, forsvarlige bygninger, åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning foreslås synliggjort.

Forslaget lyder: *Planlegging etter loven skal samordne statlig, regional og kommunal virksomhet og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.*

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn skal utredes.

Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak.

I forhold til dagens lovverk, så har tilsvarende bestemmelse slik ordlyd:

Planlegging etter loven skal legge til rette for samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser, utbygging, samt å sikre estetiske hensyn.

Gjennom planlegging og ved særskilte krav til det enkelte byggetiltak skal loven legge til rette for at arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig gagn for den enkelte og samfunnet.

Ved planlegging etter loven her skal det spesielt legges til rette for å sikre barn gode oppvekstvilkår.

Planlovutvalget foreslo følgende ordlyd:

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Den skal legge til rette for verdiskaping, næringsutvikling, gode boliger og bomiljøer, og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet, og fremme folkehelse og samfunnssikkerhet. Den skal sikre vern av verdifulle landskap og natur- og kulturmiljøer og sikre naturgrunnlaget for samisk kultur. Den skal vareta hensynet til estetikk og god byggeskikk.

Loven skal sikre at planer og vedtak om forvaltning av ressurser og om virksomhet, utbygging og vern bygger på en allsidig og langsiktig vurdering, og på forutsigbarhet, åpenhet og medvirkning fra alle berørte interesser og myndigheter.

Det enkelte tiltak skal ivareta hensynet til helse, miljø og sikkerhet.

Loven skal sikre norsk gjennomføring av internasjonale avtaler innenfor lovens virkeområde.

Kommentarer til formålsparagrafen.

Formålsparagraf i en lov skal legge grunnlaget for de verdier som skal ivaretas etter denne loven. Plan- og bygningsloven er overordnet svært mange interesser, og skal i mange sammenhenger også samordne mange interesser. Formålsparagrafen bør så langt det er mulig gjøres generell, men samtidig synliggjøre viktige verdier. Det er derfor nødvendig å vise helheten og samordningen som loven skal ivareta, og synliggjøring av verdigrunnlaget. Planlovutvalgets utkast synes best å ivareta disse interessene, og anbefales lagt til grunn i den nye loven. I tillegg til dette bør bygningslovutvalgets setning om universell utforming inntas i formålsparagrafen.

Søknadssystem og saksbehandling.

Hovedtrekkene i dagens system foreslås opprettholdt, men der meldingsordningen foreslås avvirket. Systemet innebærer at tiltak enten er søknadspliktige eller ikke, og der den enkelte aktørs ansvar i de ulike fasene av byggesaken synliggjøres.

Begrunnelsen for særskilte regler om unntak fra søknadsplikt for landbruksbygg er ikke lenger til stede, idet utviklingen går i retning av større enheter og mer kompliserte bygg.

Avgrensningkriteriene foreslås å følge tiltakets omfang og kompleksitet.

Det er en målsetting for saksbehandlingen at reglene legger til rette for en effektiv behandling ved siden av at hensynet til rettsikkerhet, forutberegnelighet og kvalitet ivaretas. Det foreslås en lovfestet adgang til samtidighet og felles behandling av plan og byggesak.

Kommentarer til bestemmelsene om søknadssystem og saksbehandling.

Det eksisterende system som omfatter et meldingssystem har ikke vært særlig brukervennlig, og det er positivt at systemet blir enklere. Det legges imidlertid opp til en fleksibilitet omkring type tiltak som innebærer en forenkling av behandlingen for mindre tiltak. Dette gjelder også for landbruksbygg, der det er behov for en mer omfattende behandling av større driftsbygninger enn mindre driftsbygninger. Forslaget innebærer en ryddigere håndtering av tiltak avhengig av tiltakets størrelse og kompleksitet.

En samtidighet i behandlingen av plan og byggesak er en fordel både ut fra effektivitetshensyn og forutsigbarhet for søker. Dette kan imidlertid skape et behov for rolleavklaring på slike arenaer. For planavklaringer er det ofte flere regionale aktører involvert, mens det som oftest i byggesaker kun er kommunale organer. Det må derfor utvikles smidige rutiner som ivaretar alle disse interessene godt nok.

Det opereres med begrepet mekling (§21-4) også for byggesaker som innebærer en dialog omkring løsning av byggesaken, men som innebærer et annet institutt enn meklingsbegrepet som benyttes i plandelen av loven, og som er innarbeidet gjennom tidligere praksis. Det bør derfor benyttes et annet begrep i byggesaksdelen.

Tilgjengelighet. Universell utforming.

Utvalget foreslår at hensynet til tilgjengelighet og brukbarhet til bygninger og utearealer bør ivaretas sterkere, og at prinsippet om universell utforming foreslås inntatt i formålsbestemmelsen.

Kommentarer til bestemmelsen.

NOU 2005:8: "Likeverd og tilgjengelighet" har bl.a. følgende forslag til lovtekst ang plikt til universell utforming av bygg og anlegg m.v:

Plikt til universell utforming av bygg og anlegg mv.

Bygg, anlegg og opparbeidede uteområder rettet mot allmennheten som oppføres eller ferdigstilles etter vesentlige endringsarbeider (hovedombygging) etter 1. januar 2009, skal være universelt utformet, eksisterende anlegg skal være universelt utformet fra 1. januar 2019.

Plan- og bygningsmyndighetene skal sikre at kravene i første og andre ledd overholdes ved behandling av planer og søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon fra plikten etter første og andre ledd der det foreligger vernehensyn eller andre særlig tungtveiende grunner.

I tillegg til at universell utforming inntas i formålsparagrafen, foreslås det at det tas inn som en del av bestemmelsen i §29-2 om krav til brukbarhet og forsvarlighet.

Dispensasjoner.

Utvalget foreslår en innstramming av adgangen til å dispensere fra lov, forskrift og plan. Vilkåret "særlige grunner" er beholdt, men ytterligere vilkår er føyd til, blant annet sterkere krav til grunngiing.

Kommentarer til bestemmelsene om dispensasjoner.

Det er positivt at søknader om dispensasjon fra godkjente planer må grunngis sterkere. En plan er et resultat av en omfattende og helhetlig prosess, og dispensasjoner fra slike planer vil ofte ødelegge helheten i planene, og det er derfor nødvendig med gode begrunnelser for å fravike godkjente planer.

Krav til eksisterende bebyggelse.

Loven har fra før en hjemmel for krav om vedlikehold og utbedring, og dette utvides til også å omfatte bevaringsverdighet.

Kommentarer til bestemmelsene om dispensasjoner.

Det er positivt at bestemmelsen utvides også til å omfatte bevaringsverdighet. For at en slik bestemmelse skal være mulig å håndheve, må det finnes tilstrekkelige tilskuddsordninger.

Oppsummering/konklusjon

Hovedtrekkene i lovutkastet støttes.

Planlovutvalgets utkast til formålsparagraf synes best å ivareta både lovens intensjon om samordning og helhet, samt synliggjøring av viktig verdigrunnlag, og anbefales lagt til grunn i den nye loven.

Det foreslåtte søknadssystemet og saksbehandlingsopplegget støttes i hovedsak, men med noen mindre kommentarer.

Ivaretaking av universell utforming anbefales tatt inn som en del av en egen bestemmelse i tillegg til at dette inngår i formålsparagrafen.

Kapittel 2 Sammendrag

Utvalgets arbeid i hovedtrekk

Bygningslovutvalget legger med dette fram sin andre delutredning. Utvalget er anmodet om å foreta en total gjennomgang av bygningslovgivningen med sikte på forenkling. I delutredning I behandlet utvalget prinsipielle spørsmål knyttet til de fleste av de temaene utvalget er bedt om å se på, samt la frem forslag til lovregulering av utbyggingsavtaler. I delutredning II behandles de førstnevnte temaene grundigere, samt temaer som ikke har vært omtalt tidligere. I tillegg fremlegger utvalget et forslag til det utvalget mener bør bli en ny byggesaksdel i plan- og bygningsloven.

Rettslige normer (kapittel 5)

Bygningslovutvalget finner at det er effektiviserende og forenkler å skille klart mellom normer med og uten rettsvirkning, og å ha færrest mulige normnivåer. Behovet for normer til å styre byggesaksbehandlingen synes tilfredsstillende dekket gjennom lov, forskrift og planbestemmelser. Det foreslås derfor at vedtektshjemmelen oppheves, og at retningslinjer uten rettsvirkning bør gis som veiledninger og anbefalinger.

Lovstruktur (kapittel 6)

Utvalget har utarbeidet forslag til ny lovstruktur ut fra de prinsipper som ble omtalt i første delutredning. Det foreslås en felles plan- og bygningslov med en inndeling i fire deler som igjen inndeles i kapitler. Paragrafene er nummerert med en kombinasjon av kapittelnummer og paragrafnummer, samtidig som hver enkelt paragraf er utstyrt med en overskrift som angir hva paragrafen omhandler.

Planlovutvalgets lovforslag er lagt til grunn når det gjelder store deler av del I (Plan- og bygningslovens alminnelige del) og hele del II (Om planer). Bygningslovutvalgets hovedfokus har vært på del III (Om bygninger mv.) og del IV (Avsluttende bestemmelser (gjennomføring og håndheving)).

Med bakgrunn i mandatets pålegg om å foreta en gjennomgang av lovens struktur med henblikk

på forenkling og brukervennlighet, foreslås følgende systematikk i del III (Om bygninger mv.): Reglene om søknadsplikt/unntak fra søknadsplikt og saksbehandlingsreglene samles og plasseres først. Deretter kommer alle materielle bestemmelser. Reglene er plassert i kronologisk rekkefølge i forhold til normal saksflyt i en byggesak, og i forhold til hva som fremstår som en naturlig og logisk rekkefølge for de som skal bruke loven. Utvalget har videre lagt vekt på å foreta en språklig forenkling og en opprydding i lovtekstene.

Gjennomførings- og håndhevingsbestemmelser foreslås samlet i fjerde og siste del av loven. Til forskjell fra gjeldende lov er således bestemmelsene om ekspropriasjon, skjønnsmyndighet og refusjon plassert mot slutten av loven, sammen med de nye bestemmelsene om utbyggingsavtaler. I likhet med gjeldende lov er bestemmelsene om ulovlighetsoppfølging, gebyr og ikrafttredelses- og overgangsbestemmelsene plassert bakerst i loven.

Lovens formål (kapittel 7)

Bygningslovutvalget slutter seg til Planlovutvalgets forslag om at det bør være en felles formålsbestemmelse i den innledende del av loven. Utvalget er imidlertid i tvil om hensiktsmessigheten av en så omfattende formålsbestemmelse som Planlovutvalget har foreslått i NOU 2003: 14.

Bygningslovutvalget foreslår en kortere formålsbestemmelse som synliggjør de mer spesifikke hovedformål med en felles plan- og bygningslov. For ikke å vidløftiggjøre formålsbestemmelsen, og dermed gjøre den vanskelig tilgjengelig, foreslås at det bare i liten utstrekning sies noe om hvilke hensyn og interesser som skal tillegges særskilt vekt ved behandlingen av planer og byggesaker. Helt grunnleggende hensyn og verdier som bærekraftig utvikling, universell utforming, forsvarelige bygninger, åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning foreslås likevel synliggjort i formålsbestemmelsen. Ytterligere hensyn omtales i merknadene til formålsbestemmelsen, samtidig som det presiseres at lovtekst og merknadene ikke er ment å være uttømmende.

*Lovens virkeområde (kapittel 8)**Lovens geografiske virkeområde*

Bygningslovutvalget slutter seg til Planlovutvalgets forslag om å dele dagens bestemmelse om lovens virkeområde i to paragrafer, en for det geografiske og en for det saklige virkeområde. Likeledes slutter utvalget seg til Planlovutvalgets forslag om en utvidelse av virkeområdet med 1 nautisk mil og har ingen merknader til Planlovutvalgets forslag om å åpne for at Kongen kan utvide eller innskrenke virkeområdet i sjø.

Bygningslovutvalget slutter seg også til flertallet i Planlovutvalget som foreslår å oppheve unntaket for rørledninger i sjø slik at disse inngår i arealplanleggingen etter plan- og bygningsloven. Bygningsmyndighetene kan ha behov for å vurdere den konkrete plassering og utforming av rørledningene og ilandføringsområdet i forhold til andre tiltak og omgivelsene ellers, og plan- og bygningslovens regler for ansvar og kontroll bør gjelde for slike tiltak.

Særlig om Svalbard

Bygningslovutvalget er i mandatet bedt om å vurdere om det er behov for egne bestemmelser i loven om anvendelse på Svalbard.

Bygningslovutvalget har innhentet synspunkter fra Polarutvalget gjennom Justisdepartementet. Justisdepartementet viser til prinsippene for lovgivning på Svalbard gjennom St.meld. nr. 9 (1999-2000), og er av den oppfatning at et forslag om å gjøre deler av plan- og bygningsloven gjeldende bare for Longyearbyen arealplanområde vil stride mot disse. Det vises videre til at forskriftsmyndigheten i byggesaker er delegert til Longyearbyen lokalstyre for longyearbyen arealplanområde og at denne forskriftsmyndigheten skulle dekke lokalstyrets behov også i tida framover.

Bygningslovutvalget er av den oppfatning at innføring av bygningsdelen av plan- og bygningsloven for Longyearbyen arealplanområde vil skape et enhetlig regelverk som er forutsigbart for alle aktører innenfor byggeprosessen. På sikt kan det dessuten synes uhensiktsmessig å flytte alle spesiallover og tilhørende forskriftsverk inn under Svalbardloven etter hvert som utviklingen på deler av øygruppen får flere likhetstrekk med utviklingen på fastlandet. Under henvisning til Polarutvalgets standpunkt finner Bygningslovutvalget imidlertid ikke grunn til å fremme noe forslag om anvendelsen av plan- og bygningsloven for Longyearbyen arealplanområde. Utvalget påpeker likevel at dagens praksis med bruken av byggesaksforskriften for Longyearbyen bør evalueres.

Lovens saklige virkeområde

Plan- og bygningslovgivningen skal sikre gjennomføringen og realiseringen av vedtatte planer, og lovens saklige virkeområde bør gjenspeile dette.

Etter utvalgets syn bør det være mulig å unnta fra byggesaksbehandling mindre tiltak uten avgjørende offentligrettslig eller samfunnsmessig betydning, som ofte er av bagatellmessig art. Hensyn til effektivitet og forenkling taler for å flytte samfunnets ressursbruk i slike mindre saker over til saker som er av større viktighet for samfunnet som helhet. Utvalget finner det imidlertid vanskelig i en generell bestemmelse om lovens saklige virkeområde, å definere hvilke tiltak som ikke skal omfattes av loven. En slik avgrensning må eventuelt foretas i forskrift. Utvalget gjør nærmere rede for kriterier for unntak og hvor grensen for slike mindre tiltak etter utvalgets syn bør gå.

Forholdet til andre lover og ulovfestet rett (kapittel 9)

De mest sentrale spørsmålsstillingene innenfor emnet "forholdet til annet regelverk" knytter seg til tilfeller der et tiltak omfattes av flere regelverk som hører inn under forskjellige myndigheters forvaltningsansvar. Dette reiser spørsmål om behov for samordning og koordinering. Unødig dobbeltbehandling bør unngås og det kan være behov for regler om parallell behandling. Et annet spørsmål er om og eventuelt i hvilken grad bygningsmyndighetene skal ha ansvar for å avklare privatrettslige forhold av betydning for byggesaken.

Når det gjelder oppgavefordelingen mellom bygningsmyndighetene og andre myndigheters sektoransvar i tilknytning til byggesaker finner Bygningslovutvalget at denne i det alt vesentlige er hensiktsmessig i dag. De kommunale bygningsmyndighetene antas å ha begrensede muligheter til å påta seg nye oppgaver ut over de som følger av gjeldende overordnede rolle- og oppgavefordeling. Utvalget antar imidlertid at ytterligere forenkling og effektivisering med hensyn til oppgavefordeling mellom myndighetsorganene på dette området kan oppnås ved å klargjøre grensesnittet mellom myndighetsorganene bedre.

Når det gjelder spørsmålene knyttet til behov for bedre samordning og koordinering av behandlingen av sakene som nevnt, har utvalget vurdert flere forskjellige tiltak. Utvalget foreslår en klargjøring og presisering av bygningsmyndighetenes koordineringsansvar i forhold til andre myndigheter (både internt i kommunen og overfor andre myndigheter). Videre foreslås å kombinere bygningsmyndighetenes oppgaver i denne sammenheng med bedrede og mer effektive virkemidler både i forhold

til særlovsmyndighetene og den private part, særlig ved økt bruk av forhåndskonferanser med særlovsmyndigheter inkludert. Å pålegge tiltakshaver selv i større grad enn i dag å forhåndsavklare tiltaket i forhold til sektor-/særlovsmyndigheter, foreslås også. Dette forutsetter at bygningsmyndighetene oppfyller sin plikt til å veilede om hvilke andre myndigheter som er aktuelle i den konkrete sak, og dette foreslås kombinert med en uttrykkelig hjemmel for bygningsmyndighetene til helt å unnlate realitetsbehandling av saken før tiltakshaver har innhentet de nødvendige tillatelser eller samtykker fra særlovsmyndigheter.

Etter Bygningslovutvalgets oppfatning er det neppe grunnlag for å foreta vesentlige endringer i dagens rettsstilstand når det gjelder forholdet til privatrettslige spørsmål i byggesaker utover å lovfeste prinsippene som er trukket opp i praksis.

Oppgave og rollefordeling mellom myndighetsorganer og mellom myndigheter og private (kapittel 10)

Det mest grunnleggende skille for oppgave- og rollefordeling mellom det offentlige og de private handler om hva bygningsmyndighetene skal befatte seg med.

Bygningsmyndighetenes oppgaver har i stor grad karakter av offentlig myndighetsutøvelse. Å treffe avgjørelser om tillatelser, utøvelse av tilsyn eller bruk av sanksjoner mot ulovligheter, ligger i kjerneområdet for den offentlige myndighetsutøvelse på dette feltet. Slike oppgaver stiller særlige krav til ivaretagelse av offentlige interesser, herunder å sikre rettssikkerhet, legitimitet og nøytralitet i håndhevelsen av plan- og bygningslovgivningen. Noen kompetanseoverføring til private av slike oppgaver synes statsrettslig, legitimitetsmessig og rettssikkerhetsmessig mindre aktuelt. Dette stiller seg annerledes når det gjelder forberedelsen av de avgjørelser som skal treffes.

Bygningslovutvalget har ved utformingen av lovforslaget gjennomgått en rekke ulike tiltak som i dag er undergitt regulering og behandling av bygningsmyndighetene, for å se om de bør ligge innenfor eller utenfor plan- og bygningslovens saklige og/eller geografiske virkeområde, om de skal omfattes av handleplikter (søknadsplikt, varslingsplikt og/eller materielle normer), og om de bør omfattes av sanksjonssystemet. Likeledes har utvalget vurdert om det er forhold som i dag ikke omfattes av plan- og bygningsloven, som bør omfattes av loven som helhet eller av enkeltbestemmelser i loven. Lovforslaget gjenspeiler disse vurderingene.

Byggteknisk nemnd (kapittel 11)

Teknisk forskrift (TEK) er i det vesentlige bygget opp med krav til funksjoner. Med funksjonsbaserte forskrifter vil det imidlertid kunne oppstå tvil om hva som i det konkrete tilfelle er en forsvarlig løsning. Utvalget foreslår også at de materielle kravene i lov, der dette er hensiktsmessig, uttrykkes gjennom funksjonskrav.

Det finnes i Norge ikke noe organ som vurderer de faktiske løsninger og angir om de tekniske løsningene tilfredsstillende kravene i TEK. Dette er særlig uheldig for den innovative prosjekterende, som ønsker å prøve ut nye løsninger. Bygningslovutvalget foreslår at det opprettes en Byggteknisk nemnd med høy tverrfaglig kompetanse, som skal gi rådgivende uttalelser om tekniske løsninger vedrørende byggverk etter henvendelse fra en prosjekterende.

Forholdet mellom byggesaksregler og kostnader (kapittel 12)

Norges byggforskningsinstitutt (NBI) har på oppdrag fra Bygningslovutvalget utarbeidet en rapport om hvilke regler som på hvilke stadier/faser i prosessen utløser kostnader. Rapporten viser at risikoen for økte kostnader blant annet øker når tiltakshaver gjør avvik fra offentlige planer. Dette fører ofte til protester/innsigelser. I høringen av NOU 2003: 24 har flere høringsinstanser dessuten kommentert at lang saksbehandlingstid medfører høye byggekostnader, noe som igjen begrenser nybyggingen.

Utvalget har vurdert om det bør innføres en karanteneordning for reguleringsplaner for å redusere forekomsten av planavvik. En slik ordning kan for eksempel innebære at kommunen ikke har adgang til å dispensere fra en reguleringsplan de første tre år etter at planen er vedtatt. Utvalget har imidlertid kommet til at selv om nettopp avvik fra offentlige planer er kostnadsdrivende i byggesaksprosessen, bør det ikke innføres en slik karanteneordning.

Flere av de årsaker til kostnadsøkninger som Norges byggforskningsinstitutt peker på i sin rapport, kan knyttes til svak kompetanse i en tidlig fase av prosjektet. Det er særlig tydelig når det blir nødvendig med flere runder med kommunal behandling. Det er nærliggende å anta at så lenge det bare er påkrevet med ansvarsrett for ansvarlig søker ved innsendelse av rammesøknad, vil dette medføre at tiltakshaver nedvurderer behovet for prosjekteringskompetanse på et så tidlig stadium i prosjektet.

Utvalget har også vurdert å stille krav til kompetanse hos den som står for utarbeidelse av private planforslag, i et forsøk på å redusere behovet for senere avvik fra planen. Det antas i så fall hensiktsmessig å avgrense ordningen til kun å gjelde saker der regulering skal skje som en del av en senere byggesak og hvor det er private tiltakshavere. Utvalget har imidlertid kommet til at det er uklart hvor stort behovet for et slikt kvalifikasjonskrav er, og vil derfor ikke anbefale at det innføres slike krav nå.

Det er med virkning fra 1. juli 2003 innført frist for kommunens behandling av klager (6 uker). For fylkesmannens behandling av klager gjelder som hovedregel ingen frist, med unntak for der klagen er gitt oppsettende virkning (6 uker). I et tids- og kostnadsperspektiv foreslår utvalget at det også innføres en frist for fylkesmannens ordinære behandling av klagesaker etter plan- og bygningsloven. Fristen foreslås satt til 12 uker.

Søknadssystem og saksbehandling (kapittel 13)

Søknadssystem

Reglene om søknads- og meldingssystemet har vært gjenstand for kontinuerlig oppfølging fra Kommunal- og regionaldepartementets og underordnede organers side. Bygningslovutvalget har imidlertid i sitt mandat også fått i oppdrag å foreta en gjennomgang av disse reglene med sikte på enklere og mer effektive prosesser for kommunenes behandling av de enkelte byggesaker.

Utvalget har funnet det hensiktsmessig å beholde hovedtrekkene i dagens regelverk så langt de forskjellige tiltakstyper der er definert innenfor eller utenfor søknadsplikten. Noen mindre justeringer er foretatt for enkelte tiltakstyper. Det foreslås videre en reduksjon av antallet "spor", herunder avvikling av de særlige meldingsordningene. Dette grepet kombinert med behovet for en mer tilgjengelig fremstilling av søknadsplikten, har ført til relativt betydelige endringsforslag i forhold til gjeldende rett. Utvalget har tatt sikte på å få til en mest mulig uttømmende regulering av søknadsplikten omfang i et eget kapittel om søknadsplikt i loven.

Etter utvalgets forslag til nytt system vil tiltak heretter enten være omfattet av søknadsplikt eller ikke. Søknadsbehandlingen vil - som i dag - enten resultere i en rammetillatelse eller en igangsettingstillatelse. På samme måte som i dag vil saksbehandlingsforskriften gi nærmere veiledning om hva som skal dokumenteres for de ulike typer tiltak, og på hvilken måte. Utvalget har ved utforming av søknadssystemet tatt sikte på å synliggjøre de ulike aktørenes ansvar i de ulike fasene i

byggesaken, og utvalget foreslår et eget kapittel i loven om oppgaver og ansvar i byggesaker.

Særlig om driftsbygninger i landbruket

På bakgrunn av at situasjonen gradvis har endret seg når det gjelder tradisjonell landbruksdrift mot stadig større enheter og mer kompliserte bygg, er utvalget av den oppfatning at begrunnelsen for å unnta landbruksbygg fra reglene om søknadsplikt mv. ikke lenger er til stede i samme grad som tidligere. Dette gjelder blant annet manglende krav til sikkerhet ved brann, som har resultert i mange store branner i driftsbygninger der et stort antall dyr er omkommet.

På den andre side er problematikk knyttet til blant annet naboer, høyder og utnyttingsgrad normalt ikke så fremtredende for landbrukseiendommer, som ved oppføring av bygninger i byer og mer tettbygde strøk. Dette tilsier etter utvalgets oppfatning at reglene bør tilpasses tiltakets omfang og kompleksitet. Dette bør imidlertid være avgrensningskriteriet for alle tiltakstyper, mens en avgrensning etter type næring bør unngås.

Saksbehandling

Den overordnede målsettingen for saksbehandlingsreglene er å legge til rette for en prosess som er rask og effektiv samtidig som hensynet til forutberegnelighet, rettssikkerhet og kvalitet ivaretas.

Bygningslovutvalget har tatt utgangspunkt i gjeldende saksbehandlingsregler og foreslår i det alt vesentligste å videreføre det systemet for behandling av byggesaker som er vel innarbeidet hos tiltakshavere, kommunene og øvrige involverte i en byggesak. Utvalget har imidlertid arbeidet særskilt med en del av enkeltelementene i prosessen hvor utvalget mener det foreligger et potensial for forbedringer. Dette gjelder bestemmelsene om:

- forhåndskonferanse
- tidsfrister
- tredjemannsinteresser, herunder bestemmelsene om nabovarsling
- forholdet mellom plan- og byggesak, felles prosess mv.
- klageordningen
- lovfesting av regler om forhandlinger og meklings i byggesaker
- dispensasjon.

Utvalget er av den oppfatning at det innenfor hvert enkelt av disse prosesselementene foreligger muligheter for tiltak som hver for seg og særlig

samlet sett kan bidra til en enklere, mer effektiv og forutsigbar saksflyt.

I tillegg til konkrete forslag til endringer i måten å utføre byggesaksbehandlingen på, legger utvalget frem forslag til endringer i lovteksten som har til hensikt å skape bedre oversikt og systematikk i reglene. For det første foreslås saksbehandlingsreglene samlet i et eget kapittel, og bestemmelsene tematisk inndelt på en måte som skal tydeliggjøre hva som på den ene siden er tiltakshaver/ansvarlig søkers oppgaver knyttet til byggesaksbehandlingen, og hva som er kommunens oppgaver. For det andre foreslås en språklig og innholdsmessig forenkling av bestemmelsene for å gjøre dem mer brukervennlige.

Forhåndskonferanser

Etter utvalgets syn er forhåndskonferansen et nyttig verktøy for tidligavklaring i byggesak, og det oppfordres til økt bruk av forhåndskonferanser. En forutsetning for at forhåndskonferansen skal ha den tiltenkte funksjon og betydning, er at forhåndskonferansen benyttes som forutsatt i lov og forskrift. Tiltakshaver må bidra med så vidt konkret informasjon om tiltaket at det muliggjør kommunens oppgaver i forhåndskonferansen. Vedkommende som møter fra kommunen bør ha saksforberedt forhåndskonferansen, herunder ha gjort seg refleksjoner om saksbehandlingstid, -form, -måte, og hva kommunen krever av ytterligere dokumentasjon og informasjon for å kunne saksbehandle effektivt og forsvarlig. Utvalget peker også på at andre fagmyndigheters deltakelse i forhåndskonferansen kan klarlegge forutsetninger og forenkle og effektivisere prosessen videre. Det foreslås enkelte presiseringer i lovteksten av plikten til å føre referat fra forhåndskonferansen.

Tidsfrister

Undersøkelser har vist at innføringen av tidsfristene i 2003 har ført til at saksbehandlingstiden har gått ned i et stort antall kommuner. Den viktigste begrunnelsen for å ha saksbehandlingsfrister ligger i behovet for en forutsigbar saksbehandling som samtidig ikke må ta for lang tid. Stramme tidsfrister vil imidlertid kunne føre til redusert kvalitet på saksbehandlingen ved for eksempel forhastede avgjørelser eller uten at berørte interesser er vurdert på forsvarlig måte. Tidsfrister kan dermed føre til at partenes rettssikkerhet svekkes. Det man oppnår ved tidsfrister må derfor vurderes opp mot disse mulige negative konsekvenser.

Bygningslovutvalget har foretatt en samlet gjennomgang av fristreglene. Gjeldende tolv ukers frist gjelder kun "rene" byggesaker, dvs. saker som ikke reiser planspørsmål. En konsekvens av at byggesaker med planspørsmål er unntatt fra fristreglene vil kunne være at en del kommuner prioriterer disse sakene lavt og at de derfor blir liggende uforholdsmessig lenge. Det kan hevdes at dagens ordning likevel er rettferdig, dvs. at kommunene må prioritere søkere som holder seg innenfor gjeldende plan. I mange kommuner er imidlertid mange planer så gamle og uaktuelle at det er helt nødvendig å søke om dispensasjon fra plan. Sett fra søkers side er det i slike tilfelle ikke rimelig at det ikke skal være frist også for disse sakene.

Utvalget foreslår at det settes en frist på 16 uker for saker som inneholder dispensasjon fra plan samt for særskilte søknader om dispensasjon fra plan. Den foreslåtte frist antas i de fleste tilfelle å være relativt romslig for denne type saker, og det skulle således ikke føre til nevneverdige problemer for kommunene å overholde fristen selv om søknaden må behandles politisk.

Det foreslås også innført frister (6 uker) for de to vedtakene som skal treffes av kommunen i en refusjonssak, samt en 12-ukers frist for fylkesmannens klagesaksbehandling.

Tredjemannsinteresser

Tredjemannsinteresser dekker et bredt felt av interessetyper og interessehavere fra tilknytningsformer med privatrettslig baserte kjennetegn, så som interessene til naboer og gjenboere, og til mer generelle samfunnsinteresser som for eksempel allmennhetens friluftsinnteresser. I punkt 13.6 har utvalget foretatt en nærmere gjennomgang av de ulike interessetyperne det her tale om, samt en gjennomgang av gjeldende rett med sikte på hvorledes tredjemannsinteressene kommer inn og sikres ved de ulike planprosessene.

Gjennomgangen har vært med å danne grunnlag for utvalgets vurderinger av hvorledes hensynene til effektivitet, kvalitativt gode avgjørelser og rettssikkerhet ved bygningsmyndighetenes senere behandling av konkrete saker om tiltak best kan avveies mht. ivaretagelse av tredjemannsinteressene. Det vises i denne forbindelse til de konkrete lovforslagene knyttet til behov for ytterligere begrensning av klageadgangen, endring i reglene om nabovarsling og endring av bestemmelsene om foreleggelse av søknader om tillatelse til tiltak for berørte fagmyndigheter mv. Også utvalgets forslag om lovfesting av en meklingsordning og kodifisering av gjeldende prinsipper om bygningsmyndig-

hetenes forhold til privatrettslige spørsmål som kan oppstå i slike saker har en side mot hensynet til ivaretagelse av tredjemannsinteresser.

Ved vurderingene som nevnt har utvalget også hatt for øyet den motstående interesse, nemlig interessen til den som ønsker sitt private planforslag vedtatt eller å få samtykke til det omsøkte tiltak. Effektivitet omfatter ikke bare rask og riktig saksbehandling med ivaretagelse av rettssikkerhet og tredjemannsinteresser, men også at den som ønsker samtykke får gjennomført sitt prosjekt med minst mulig kostnader når vilkårene er oppfylt.

Forholdet plan- og byggesak. Felles prosess mv.

Lovregler som åpner for en sammenslåing av behandlingen av detaljplan og rammesøknad med felles varslings, felles saksbehandling, felles behandling av merknader og eventuelle klager vil kunne medføre besparelser i tid og ressurser for både kommune og utbygger. En felles prosess vil også innebære at både politikere og administrasjon får et bedre materiale som grunnlag for sine beslutninger, i hovedsak fordi planens faktiske konsekvenser blir anskueliggjort ved behandlingen. Også for høringsinstanser, naboer og andre som har uttalerett/klagerett vil den samlede dokumentasjon gi et bedre bilde av det de skal forholde seg til.

Selv om planen og byggesaken behandles i en felles prosess frem til endelig vedtak, må det etter utvalgets vurdering fattes ett planvedtak og ett vedtak om rammetillatelse, særlig fordi planvedtak har en annen rettsvirkning enn et vedtak om rammetillatelse. De to vedtakene kan imidlertid fattes i samme møte. Utvalget mener valg av ordning skal være frivillig og foreslår regler om dette.

Lovfesting av regler om forhandlinger og mekling i saker om tillatelse til tiltak

Bygningslovutvalget har delt seg i et flertall og et mindretall når det gjelder spørsmålet om lovfesting av regler om adgang til forhandlinger og mekling. Flertallet har kommet til at en adgang til frivillig mekling bør være lovhjemlet.

Flertallet finner at de samme hensyn som har begrunnet mekling som alternativ konflikt- og tvisteløsningsmåte i andre prosessformer enn i forvaltningsretten både i Norge og i sammenlignbare retts- og forvaltningssystemer, også tilsier tilrettelegging for mekling på dette område. Empiriske undersøkelser og erfaringer fra andre land, for eksempel Tyskland, England og Australia viser at

mekling innenfor plan- og bygningsrettens område kan gi fordeler for partene, for eksempel mht. innflytelse på det endelige resultat, og tids- og ressursbruk. Det kan også gi effektiviseringsgevinster for forvaltningen.

Med bakgrunn i de erfaringer man har gjort i andre land, for eksempel Tyskland, har flertallet funnet det ønskelig at det fremgår direkte av loven at vedkommende bygningsmyndighet kan foreta mekling som et ledd i sin saksbehandling - dersom det finnes hensiktsmessig i den enkelte sak. Loven er den viktigste informasjonsbærer for publikum, og det synes derfor mest hensiktsmessig at opplysning om at mekling kan finne sted inntas der. Saksbehandlingsreglene i meklingsaker bør inntas i forskrift for å skape større forutsigbarhet for partene og gi mest mulig enhetlig behandling over hele landet. På den måten kan viktige rettssikkerhets- og effektivitetshensyn i meklingsprosessen ivaretas på en betryggende måte.

Det synes hensiktsmessig i denne omgang å begrense den lovfestede ordningen til å gjelde kommunenivået. Etter en passende erfaringsperiode synes det naturlig å vurdere mekling i klageinstansen.

For å sikre at mekling bare blir valgt i de tilfeller hvor alle parter finner at det - enten tids-, kostnads- eller resultatmessig - er å foretrekke fremfor en ordinær klagebehandling, er meklingsordningen gjort ubetinget frivillig. Mekling skal bare finne sted hvor den/de private parter finner det ønskelig, og hvor kommunen finner det hensiktsmessig. Ingen har således rettskrav på at det finner sted mekling, og ingen kan tvinges til å delta i mekling.

Mindretallet, utvalgsmedlemmene Anne Prøsch Hage og Elisabeth Stenwig, går ikke inn for lovfeste en slik frivillig ordning.

Klageordningen

Utvalget har vurdert mulige virkemidler for å redusere antall klagesaker, uten at dette går på bekostning av borgernes rettssikkerhet. Begrensninger i klageadgangen ble gjennomført ved lovendring 7. mai 2004 og utvalget har tatt utgangspunkt i disse, men foreslått ytterligere innstramning. Utvalget foreslår en endring av gjeldende rett slik at det ikke kan klages på forhold som er avgjort i bindende områdeplan eller detaljplan eller ved dispensasjon, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt. I tillegg foreslår utvalget en 12 ukers frist for fylkesmannens klagesaksbehandling. Utvalget foreslår også et mindre gebyr for kommunens klagesaksbehandling.

Dispensasjon (kapittel 14)

I Planlovutvalgets andre delutredning (NOU 2003: 14) er det foreslått nye regler om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, fra lovens krav om detaljplan og områdeplan, samt fra vedtatt arealplan. Det forutsettes samtidig at nåværende § 7 opprettholdes med nødvendige justeringer i samsvar med tidligere forslag inntatt i Planlovutvalgets første delutredning. Det er i tilknytning til dette uttrykkelig forutsatt at Bygningslovutvalget vurderer endringer i gjeldende § 7 for byggesaksdelen.

Den praktiske bruk av dispensasjonsreglene viser etter Bygningslovutvalgets oppfatning at det er et behov for å kunne fravike plan- og bygningslovens regelverk i enkeltsaker for å få gode og hensiktsmessige løsninger. Selv om slike avvikende løsninger går ut over reglernes forutberegnelighet, tilsier hensynet til en fleksibel og effektiv byggesaksbehandling at dispensasjonsinstituttet opprettholdes.

Bygningslovutvalget har kommet til at dispensasjonsreglene i utgangspunktet bør opprettholdes, og være de samme i alle typer saker; både dispensasjon fra lov, forskrift og plan. En bør imidlertid i plansaker være særskilt oppmerksom på de muligheter en har etter dagens regelverk – og etter tilsvarende forslag til nye regler om det samme fra Planlovutvalget – til å endre planen gjennom mindre omfattende saksbehandling. Reglene om såkalte "mindre vesentlige reguleringsendringer" vil derfor være et alternativ til dispensasjon som eventuelt kan utdypes og gjøres mer praktikabelt. Dette temaet faller likevel noe på siden av Bygningslovutvalgets mandat.

Planlovutvalgets forslag til nye dispensasjonsbestemmelser trekker i retning av at det innenfor visse områder i en kommune kan være grunnlag for å stille særlig strenge krav til dispensasjoner. Bygningslovutvalget antar på denne bakgrunn at det for enkelte bestemmelser kan være hensiktsmessig å gjøre loven ufravikelig. Dette bør vurderes i forhold til den enkelte bestemmelse. I så fall vil det være aktuelt å fastsette at den generelle bestemmelsen om dispensasjon ikke kommer til anvendelse, eventuelt bare kommer til anvendelse på vilkår som fastsettes særskilt.

Bygningslovutvalgets forslag til materielle vilkår i en ny generell dispensasjonsbestemmelse har som hovedformål å forenkle, klargjøre og samtidig stramme inn. Kriteriet "særlige grunner" er beholdt, men ytterligere vilkår er føyd til. Forslaget til nye saksbehandlingsregler er i hovedsak i samsvar med gjeldende rett, men inneholder blant annet et eksplisitt krav om at søknadene må grunngis.

Ansvar og kontroll (kapittel 15)

Utvalget har gjennomgått reglene for ansvar og kontroll og foreslår endringer som etter utvalgets vurdering vil virke effektiviserende og klargjørende. Forslagene må ses i sammenheng med utvalgets forslag til grep for å styrke kommunens tilsynsarbeid. Styrking av tilsynet er det som til sist avgjør om reglene fungerer etter hensikten.

Utvalget mener det er behov for klargjøring i loven når det gjelder ansvarsforholdene.

Plan- og bygningsloven med forskrifter har til dels detaljerte regler om tildeling og plassering av ansvar for de ulike områder/oppgaver i en byggesak. Utvalget finner imidlertid at dagens regler om ansvar totalt sett er mangelfullt beskrevet i loven og forskriftene, og i tillegg uoversiktlige og uklare både når det gjelder formuleringer, plassering og fordeling mellom lov og forskrift. Kommunens ansvar er ikke beskrevet samlet og oversiktlig verken i loven eller forskriftene.

Utvalget foreslår derfor nye bestemmelser om ansvar. De nye bestemmelsene beskriver systematisk ansvaret for de ulike aktørene i byggesaker, inkludert kommunens oppgaver.

Når det gjelder kontroll mener utvalget at det er riktig å bygge på dagens system med en privatisert kontroll. På samme måte som for reglene om ansvar mener utvalget at dagens regler om kontroll til dels er mangelfullt beskrevet i loven og forskriftene, og i tillegg dels uoversiktlige og uklare både når det gjelder formuleringer, plassering og fordeling mellom lov og forskrift.

Utvalget mener det er behov for klargjøring i loven og foreslår en ny bestemmelse om kontroll av prosjektering og utførelse til erstatning for de reglene man har i dag. Regelen omtaler kun det overordnede vedrørende kontroll, og det er en forutsetning at det gis utfyllende regler i forskrift. I tillegg foreslår utvalget obligatorisk uavhengig kontroll på viktige og kritiske kontrollområder.

Utvalget ser at det har utviklet seg en oppfatning av at egenkontroll er lovens "hovedregel" og at krav om uavhengig kontroll er et signal fra bygningsmyndigheten om at man trekker kontrollforetakets kompetanse i tvil. Utvalget foreslår at det i loven gjøres klart at dette er to likeverdige kontrollformer.

Godkjenning av foretak (kapittel 16)

Bygningslovutvalget har gjort en vurdering av godkjenningsordningen, alt fra å fjerne den, via å privatisere den eller erstatte den med et annet system, til å gjøre mindre grep i den eksisterende ordningen.

Utvalget mener at det er svakheter ved dagens godkjenningsordning, men at den likevel bør beholdes og videreutvikles, fremfor å erstattes av andre systemer/ordninger. Det er en vesentlig forutsetning for ordningen at den blir fulgt opp gjennom statlig og kommunalt tilsyn og at man virkelig benytter sanksjonsmulighetene der det er aktuelt. Dette fungerer ikke godt nok i dag, og det er således dette det bør satses på for å forbedre systemet. Utvalget foreslår også en opprydning og tydeliggjøring i terminologien og i lovbestemmelsene om godkjenning.

Av hensyn til viktige forutsetninger og hensyn som må ivaretas gjennom ordningen, slik som likebehandling, habilitet/uavhengighet, rettsikkerhet, autoritet, bred kompetanse, samlet oversikt, kjennskap til kommunene - hensyn som tradisjonelt regnes for å bli best ivaretatt av det offentlige, vil ikke utvalget foreslå å privatisere ordningen. Utvalget foreslår ordningen med lokal godkjenning fjernet, og opprettholder kun en "sentral" godkjenningsordning. Den gjøres obligatorisk i den forstand at det er et vilkår for å få tildelt ansvarsrett at man har godkjenning.

Tilsyn (kapittel 17)

Dagens rollefordeling, som foreslås beholdt, overlater store deler av ansvaret til tiltakshaver og de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende. Men samtidig må det legges til grunn at mange sider ved byggesakene er et viktig offentlig anliggende. Det offentlige engasjementet må i dagens system i stor grad løses gjennom et effektivt tilsyn. Tilsynet er således en svært viktig faktor i et effektivt byggesakssystem.

Bygningslovutvalget har lagt til grunn at kommunenes tilsyn ikke fungerer så effektivt som ønskelig. Høringen viser at det er stor enighet om dette. Utfordringen ligger i å finne frem til løsninger som i praksis styrker kommunenes tilsyn.

Utvalget har funnet det hensiktsmessig å foreslå lovfesting av tilsynsplikten i et eget kapittel i loven, og gi bestemmelser om tilsynets innhold og organisering. Det er hensiktsmessig å presisere i lovteksten at tilsyn er en oppgave som egner seg for interkommunalt samarbeid i ulike former. Det er vurdert som mindre ønskelig å overføre myndighet fra det offentlige til private på dette området, men kommunen kan kjøpe bistand mens den beholder myndighetsutøvelsen selv.

Tilsynsrutiner kan være et godt hjelpemiddel for å få til et effektivt tilsyn. Tilsyn i byggesaker er imidlertid en svært uensartet oppgave. Bygningslovutvalget har derfor kommet til at det ikke er rik-

tig å lovfeste hva slags rutiner kommunene skal ha, men at dette egner seg for nærmere regulering gjennom forskrift.

Utvalget har likevel foreslått å presisere i lovteksten at alle tilsyn skal avsluttes med en tilsynsrapport. Rapportene vil gi kommunen oversikt over de feil og uregelmessigheter som forekommer, og dermed gi grunnlag for å forebygge disse avvikene og effektivisere tilsynet. Denne rapporten foreslås det at oversendes et statlig organ. Det mest nærliggende ut i fra dagens organisering er Statens bygningstekniske etat. Rapportene skal danne grunnlag for å påse at kommunene faktisk overholder sin tilsynsplikt i henhold til loven. Der som det er Statens bygningstekniske etat som mottar rapportene, vil det også etter Bygningslovutvalgets syn være informasjon som kan anvendes i vurderingene av om foretak skal gis godkjenning eller om det er grunnlag for tilbaketrekking av allerede gitt godkjenning. Utvalget mener at man på denne måten også gjennom utførte tilsyn vil styrke godkjenningsordningen.

Ulovlighetsoppfølging (kapittel 18)

Ulovlighetsoppfølgingen er en typisk myndighetsoppgave, som må ses i sammenheng med prosessen fra kommunens byggesaksbehandling via tilsyn til eventuell ulovlighetsoppfølging. Ulovlighetsoppfølging synes også egnet for interkommunalt samarbeid.

Av hensyn til det generelle mål om forenkling og effektivisering av regelverket, foreslår utvalget et eget kapittel i plan- og bygningsloven om ulovlighetsoppfølging. Kapitlet skal omfatte samtlige tiltak og sanksjoner som står til myndighetenes rådighet, og gi veiledning om bruken av disse samlet og hver for seg.

Innledningsvis i lovens kapittel om ulovlighetsoppfølging foreslås at myndighetenes plikt til å følge ulovligheter slås fast, samtidig som det gjøres unntak for de bagatelmessige overtredelser. Hensikten er å understreke viktigheten av at denne oppgaven blir utført slik at respekten for regelverket ikke blir skadelidende.

Hovedtrekkene i gjeldende lovs bestemmelser om tiltak mot ulovlige byggearbeider foreslås beholdt, men med en del endringer for å effektivisere prosessen med å følge opp ulovligheter. Utvalget foreslår også at departementet i samarbeid med Statens bygningstekniske etat etablerer støttefunksjoner som setter kommunene i bedre stand til å drive aktiv ulovlighetsoppfølging, for eksempel i form av kvalitetshåndbøker, sjekklister og standardiserte maler for de vedtak som skal treffes.

Politianmeldelse for overtredelse av plan- og bygningsloven resulterer kun i sjeldne og svært alvorlige tilfeller i bøtestraff. Utvalget foreslår at plan- og bygningsmyndighetene gis adgang til å ilegge et overtredelsesgebyr ved brudd på plan- og bygningsloven. Forslaget er inspirert av Sanksjonsutvalgets forslag i NOU 2003: 15, og er ment som et alternativ til kriminalisering. Et mer nyanisert sanksjonssystem kan være positivt, dersom man ønsker å øke potensialet for regelverksetterlevelse.

Sanksjonen straff foreslås beholdt, men beholdes de alvorlige lovbruddene, dvs. grove overtredelser, gjentatte overtredelser og overtredelser som har eller kan ha alvorlige samfunnsmessige konsekvenser. Lovens betydning som miljølov foreslås styrket, ved at strafferammen foreslås økt til fengsel i ett år (med skjerpet sideramme på to år ved særlig skjerpene omstendigheter). Straffeprosessuelle tvangsmidler som pågrepelse, fengsling og beslag kan da benyttes. For å sikre ressurser til ulovlighetsoppfølgingen, foreslås at overtredelsesgebyr tilfaller kommunen. Bøter derimot skal fortsatt tilfalle statskassen. Utvalget har gjennomgått forslaget til sanksjonssystem med sikte på å unngå strid mot forbudet mot dobbelstraff i Den Europeiske menneskerettskonvensjon tilleggsprotokoll nr. 7 art. 4.

Materielle bestemmelser (kapittel 19)

Paragrafene i dagens lov har ikke noen god strukturmessig sammenheng. Dette skyldes i det vesentlige at det ikke har vært foretatt noen total revisjon av loven siden 1965. Utvalget har på denne bakgrunn gjennomgått de materielle bestemmelsene i loven med sikte på forenkling og brukervennlighet gjennom omstrukturering og språklig forenkling. På enkelte punkter er bestemmelsene foreslått endret fordi det ikke lenger anses å være et praktisk behov for dem, eller p.g.a. andre reformbehov. Utvalget foreslår eksempelvis at de materielle kravene, der det er hensiktsmessig, uttrykkes gjennom funksjonskrav. Funksjonskrav beskriver hva målet er og gir større fleksibilitet mht. fremgangsmåter for å nå dette målet.

Eksisterende bebyggelse (kapittel 20)

Utvalget har vurdert de mest sentrale bestemmelsene som gjelder for eksisterende byggverk i gjeldende lov kapittel XV Bestående byggverk. I henhold til mandatet har utvalget også vurdert om kravene i de mest sentrale andre regelverk, så som

helse, arbeidsmiljø osv. i tilstrekkelig grad ivaretar myndighetenes behov for innflytelse på utbedring og vedlikehold av eksisterende byggverk, eller om dette bør forsterkes gjennom plan- og bygningslovgivningen.

Bygningslovutvalget har kommet til at hjemlene for pålegg om vedlikehold og standardheving i det øvrige regelverk antas å være tilstrekkelige og ser av den grunn ikke behov for å styrke hjemmelen i plan- og bygningsloven om krav til vedlikehold og utbedring. Utvalget har likevel foreslått et tilleggskriterium i en ny bestemmelse om utbedring, slik at utbedring også skal kunne kreves hvis det er nødvendig på grunn av bevaringsverdighet. Utvalget har anbefalt at departementet utformer forskriften som er hjemlet i gjeldende lov § 89, slik at kommunene i de konkrete tilfellene kan gi pålegg om utbedring til eier av byggverk.

Utvalget har for øvrig foreslått forenklinger i ordlyden i bestemmelsen som gjelder endringer i bestående byggverk, gjeldende § 87, og en bedre og mer oversiktlig hjemmel for å kreve vedlikehold og utbedring, ved å dele § 89 i to paragrafer. Det er dessuten foreslått å fjerne enkelte av bestemmelsene i kapitlet om bestående byggverk, fordi det antas at bestemmelsene fanges opp av de øvrige reglene i loven.

Enkelte forslag vedrørende eksisterende bebyggelse behandles i kapitlet om miljøkrav.

Særlig om opparbeidelse av veg-, vann- og avløpsanlegg (kapittel 21)

Utvalget har vurdert reglene om opparbeidingsplikt for veg, vann og avløp i § 67, herunder med tanke på om de kan forenkles eller om deler av bestemmelsene kan overføres til forskrift. Ut fra bestemmelsenes spesielle karakter foreslås i all hovedsak presiseringer innenfor den utforming § 67 har i dag.

Finansiering av fellesinnretninger – kostnadsfordeling (kapittel 22)

Avgifter

Utvalget har vurdert om avgifter kan erstatte refusjonsreglene, for eksempel ved å utvide gjeldende lov om kommunale vass- og kloakkavgifter, eller kombineres med et forenklet refusjonssystem. Det er refusjonsreglenes anvendelsesområde, de såkalte områdeinterne anlegg, som i så fall skal avgiftsfinansieres. Et avgiftssystem har både styrker og svakheter. En vesentlig styrke, som harmonerer med grunntanken i utvalgets arbeid generelt, er at finansiering gjennom avgifter antas enkelt og forutsigbart. Avgifter forbindes med

enkel administrasjon og lave transaksjonskostnader. Av svakheter kan nevnes at avgifter generelt har en tendens til å virke aktivitetsdempende, kan være vanskelig å tilpasse lokale markeder og konkrete prosjekter, samt antas å kunne få uheldige konsekvenser for prismekanismen for fast eiendom.

Ved vurderingen har utvalget tatt i betraktning at samfunnsutviklingen går i retning av økt privat initiert utbygging. Et avgiftssystem er i utgangspunktet basert på situasjoner der kommunen står for utbyggingen på ubebygget/jomfruelig grunn, og hvor det derfor er rimelig og hensiktsmessig at avgiftene innkreves av og innbetales til kommunen. En avgiftsfinansiering ville således måtte inkludere regler om at den private tiltakshaver overtar kommunens krav på tilknytningsavgiften, eller får sine utlegg refundert fra avgiftssystemet. Etter utvalgets syn vil et system med kommunen som finansielt mellomledd sannsynligvis bli byråkratisk og ressurskrevende, og neppe bli vesentlig mindre omfattende enn behandling av refusjonssaker etter dagens system. Utvalget har således konkludert med at avgifter i dagens situasjon med privat initiert utbygging og betydelig grad av fortetting, synes mindre egnet som erstatning eller supplement til refusjonsreglene.

Refusjon

Bygningslovutvalget foreslår at refusjonsinstituttet beholdes, men i en forenklet form. Dette, kombinert med en lovfesting av adgangen til å inngå utbyggingsavtaler, antas å dekke behovet for finansiering og fordeling av kostnadene ved veg, vann og avløp. Når grunntrekkene i det gjeldende refusjonskapitlet er beholdt til tross for betydelige forenklingstiltak, vil dette etter alt å dømme gjøre det lett for brukerne å anvende de nye refusjonsreglene fordi systemet er kjent fra før.

Konkret foreslår utvalget at saksbehandlingsreglene forenkles vesentlig. Dagens system med så vel foreløpig beregning som endelig fastsetting av refusjon i vedtaks form, foreslås erstattet av bare et refusjonsvedtak som skal treffes etter at tiltaket er fullført. Videre foreslås at tiltakshaver i større utstrekning er bundet av det kostnadsoverslag som utarbeides før tiltaket påbegynnes. Hensikten med dette er at de priser som oppgis på det stadiet planene skal godkjennes av kommunen, skal være realistiske.

Regelen om at det refusjonsbeløp som kan pålegges den enkelte eiendom skal være begrenset til den verdiøkning som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen, foreslås opprettholdt.

Adgangen til å kreve verdistigningen fastsatt ved takst, foreslås imidlertid opphevet. Utvalget har her lagt vekt på at systemet for fastsettelse av refusjonsbeløpet er for komplisert totalt sett, og at systemet med å kreve takst er et element som skaper atskillige problemer. Utvalget ser ikke behovet for den gjeldende innløsningsretten av areal ved siden av verdistigningsprinsippet, og foreslår at innløsningsretten oppheves.

Utvalget har videre anbefalt at departementet utarbeider et normdokument for hvilke utgifter som kan kreves refundert i medhold av loven. Dette vil lette så vel tiltakshavers som kommunens arbeid med saken, idet det skaper klarhet rundt hvilke utgifter som kan medtas i refusjonsoppgjøret.

Som et ytterligere forenklingstiltak foreslår utvalget at kommunene gis adgang til å fastsette refusjon basert på normalkostnader (ihht. et kommunalt regulativ), og ikke basert på kostnadene ved det enkelte tiltaket. Utbygger slipper å utarbeide et detaljert kostnadsforslag til kommunen, og kommunen slipper å ta stilling til dette kostnadsforslaget. Det forutsettes at departementet utarbeider forskrifter som sier noe om hvordan normalkostnadene skal beregnes før ordningen tas i bruk.

Utvalget er generelt bedt om å vurdere ytterligere bruk av tidsfrister for kommunens saksbehandling i byggesaker. Etter utvalgets syn er kommunens behandling av refusjonssaker egnet for tidsfrister, blant annet av hensyn til tiltakshavers behov for avklaring i forhold til sine kontraktsparter i utførelsesfasen. Det er derfor foreslått frister for kommunens godkjenning av planer samt fastsetting av refusjon etter at tiltaket er fullført.

For øvrig inneholder lovforslaget en rekke presiseringer og klargjøringer.

Utvalgsmedlemmene Audun Sture, Tor Saghaug og Halvor Westgaard finner at man bør gå lengre og foreslår ytterligere forenklinger av refusjonsreglene. Hovedinnholdet i forslagene er at kommunen skal behandle det vesentlige av refusjonsspørsmålene samtidig som kommunen trefter vedtaket som foranlediger bruken av refusjonskapitlet i plan- og bygningsloven. Konkret betyr dette at kommunen skal vurdere og avgjøre om et tiltak er refusjonsberettiget, hva som er refusjonsenheten, hvem som omfattes av refusjonen (refusjonsplikt areal), samt hvilken prosentvis andel av kostnadene den enkelte av disse vil få, samtidig som kommunen behandler den byggesøknaden som begrunner pålegget etter plan- og bygningsloven § 67 (for eksempel en søknad om å få bygge boliger - vedtak I). Alternativt kan refusjonsspør-

mål behandles samtidig med den søknad som er resultatet av pålegget (søknaden om tillatelse til bygging av veien eller VA anlegget som er pålagt vedtak II). En tredje mulighet er at dette gjøres som en del av igangsettingstillatelsen for vedtak I eller II.

Sammenhengen mellom plan- og bygningsloven § 67 og refusjonsreglene vil på denne måten tydeliggjøres ytterligere, samtidig som de foreslåtte forenklinger vil resultere i at kommunene blir mer bevisste ved bruken av plan- og bygningsloven § 67. De foreslåtte forenklinger antas videre å bidra til at refusjonsreglene faktisk blir tatt i bruk i samsvar med de hensyn som begrunner refusjonsreglene. I tillegg vurderes forenklingene å kunne gi en betydelig raskere behandling av den totale byggesaken, en klarere og riktigere ansvars- og oppgavefordeling ved behandlingen av refusjonssakene, samt øke forutberegneligheten knyttet til kostnadsfordelingen for både utbygger og grunneier i sakene hvor kommunene plikter/velger å gi pålegg om tiltak med hjemmel plan- og bygningsloven § 67.

Tilgjengelighet (kapittel 23)

Bygningslovutvalget finner at hensynet til tilgjengelighet og brukbarhet for bygninger og utearealer bør ivaretas sterkere enn i gjeldende rett. Det er gjort ved at prinsippet universell utforming er foreslått inntatt i formålsbestemmelsen i loven. Det grunnleggende krav om at bygninger skal kunne brukes av alle er innarbeidet i bestemmelsen om krav til nye bygg, og vil også gjelde eksisterende byggverk som det foretas hovedombygging på. Gjennom styrket kontroll, tilsyn og ulovlighetsoppfølging antar utvalget at brukbarhetshensynet vil bli vesentlig bedre ivarettatt enn tidligere.

Brann (kapittel 24)

Bygningslovutvalget finner, blant annet på bakgrunn av erfaringene fra storbrannen i Trondheim, at brannhensyn bør ivaretas bedre enn i dag. Det er vurdert endringer i forskjellige elementer i den rettslige regulering av brannhindrende tiltak. Plan- og bygningsloven regulerer blant annet rollefordelingen mellom private ansvarlige foretak og kommunen som bygningsmyndighet. Kommunen kan allerede innenfor gjeldende lovverk fastsette interne rutiner som involverer brannvernmyndigheten på relevant måte både i byggeprosessen og i anledning dens tilsynsoppgave i driftsfasen. Det

foreslås en bestemmelse i loven om at alle byggetiltak i "særskilte brannobjekt" skal meddeles brannvesenet.

Regelverket om tiltak i bestående byggverk berører også forholdet til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-1. Bygningslovutvalget foreslår at det skal kunne kreves at eier legger fram dokumentasjon for byggets tilstand i forhold til de materielle bestemmelser det forutsettes å tilfredsstillende.

Brannfaglig kompetanse er et relativt nytt fagområde. Plikt til å overvåke all detaljprosjektering, utførelse og kontroll, samt sikre forutsetningene for driftsfasen i større bygg anser Bygningslovutvalget som mer aktuelt å løse i godkjenningsforskriften. Imidlertid foreslås det en presisering i loven av at godkjenningen skal knyttes til det fagområde vedkommende foretak har egen kompetanse til. Dagens lov inneholder ikke noen slik presisering.

Bestemmelsen i gjeldende lov § 65 foreslås utvidet til også å gjelde slokkevann for brann. Tilgang på tilstrekkelig slokkevann vil være et forhold som prosjekterende må få avklart i forkant av søknad ettersom det er et forhold som kan ha betydning for valg av brannteknisk løsning.

Miljøkrav (kapittel 25)

Ca 40 % av materialene som brukes i samfunnet benyttes av byggesektoren. Mange av materialene som har vært benyttet, eller benyttes i bygningsvirksomheten har negative konsekvenser for miljøet, enten i form av dårlig inneklima eller som byggavfall og forurensning. Ca. 40 % av alt avfall til deponi kommer fra denne sektoren, i tillegg til at sektoren står for ca. 40 % av energiforbruket.

Utvalget har behandlet 4 tema under overskriften miljø: Estetikk, energi, håndtering av avfall, og bestående byggverk. I tillegg vurderer utvalget en del generelle problemstillinger knyttet til byggverks miljøpåvirkning. Utvalget foreslår endringer i loven på områdene estetikk, energi, håndtering av avfall og bestående byggverk.

Endringene på avfallshåndteringsområdet innebærer at det stilles krav til forsvarlig avfallshåndtering av bygningsavfall. Utvalget foreslår at kravene til avfallshåndtering tilpasses gjeldende regler om saksbehandling, ansvar og kontroll.

Noen av endringene i reglene om bestående byggverk er av presiserende art.

På estetikkområdet vurderer utvalget at loven inneholder tilfredsstillende krav. Utvalget har likevel valgt å klargjøre gjeldende lov § 72 nr. 2.

Gebyr (kapittel 27)

Utvalget er i mandatet bedt om å vurdere hjemmen for kommunenes gebyrregulativ, herunder klargjøre rekkevidden og behovet for eventuell utvidelse av bestemmelsen. Byggesaksbehandlingen bør etter utvalgets mening fortsatt finansieres gjennom gebyrer, innen rammen av selvkost. Etter utvalgets syn bør det fremgå av lovteksten at gebyret ikke skal overstige kommunens nødvendige kostnader på sektoren. For øvrig søker utvalget å klargjøre hva som inngår i selvkostkalkylen samt hvilke typer arbeid som omfattes av gebyrbestemmelsen. Det foreslås ingen utvidelse av bestemmelsen. Utvalget anbefaler at kommunaldepartementets veileder for beregning av selvkost vurderes inntatt i forskrift.

Byggfeilforsikring (kapittel 28)

Bygningslovutvalget fikk høsten 2004 et tilleggsmandat som gikk ut på å vurdere behovet for innføring av garanti- og forsikringsordninger for byggfeil. Konsekvensene av byggfeil kan særlig bli store for den alminnelige boligkjøper, som gjerne oppfører eller kjøper hus en gang i livet. Spesielt dramatisk kan situasjonen bli i tilfeller der det er snakk om alvorlige feil og/eller situasjoner der entreprenøren går konkurs.

For å kartlegge behovet for innføring av en eventuell ny garanti- eller forsikringsordning for byggfeil har Bygningslovutvalget hatt samtaler med representanter for forsikringsbransjen, byggenæringen og forbrukerne. Videre har utvalget foretatt en gjennomgang av relevante lover og eksisterende forsikrings- og garantiordninger, samt undersøkt utenlandske ordninger og et tidligere forslag til en lovfestet garanti- og forsikringsordning som en arbeidsgruppe nedsatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet la frem i 1995.

I likhet med hva man kom frem til i 1995 og hva som er ordningen i andre land som det er naturlig å sammenligne med, har utvalget kommet til at behovet for lovfesting av en garanti- eller forsikringsordning for byggfeil særlig gjelder for feil på bolighus og i forholdet mellom entreprenør og boligkjøper/forbruker. Ved bustadoppføringslovas ikrafttredelse 1. juli 1998 ble det innført en lovfestet plikt for entreprenører som inngår avtale med forbruker om oppføring av bolig, til å stille garanti for kontraktsmessig oppfyllelse av avtalen. Utenfor bustadoppføringslovas virkeområde legger utvalget til grunn at man i hovedsak har å gjøre med relativt profesjonelle parter som får behovet for sikkerhet mot byggfeil dekket gjennom standard

entreprisekontrakter og gjennom plan- og bygningslovens regler om ansvar og kontroll.

Utvalget mener det fortsatt er behov for å forbedre eksisterende virkemidler eller å finne frem til nye virkemidler som kan bidra til høyere kvalitet på all typer bygg og byggearbeider. Det kan ikke utelukkes at innføring av en garanti- eller forsikringsordning for byggfeil kunne være et virkemiddel med en viss kvalitetsforbedrende effekt. Sett i sammenheng med de andre virkemidlene på byggesaksområdet som vårt system er basert på her i Norge, vil utvalget imidlertid heller anbefale at det legges innsats og ressurser i å forbedre og få økt effekt av disse, fremfor å innføre en ny ordning.

Når det gjelder bustadoppføringslova peker utvalget på at det synes å være behov for en gjennomgang av lovens garantibestemmelse når det gjelder garantiens minimumsstørrelse og varighet. Ved alvorlige byggfeil og i tilfeller der entreprenøren går konkurs vil en garanti etter bustadoppføringslova bare dekke en liten del av forbrukerens reelle tap. Utvalget anbefaler også en gjennomgang av deler av avhendingslova med tanke på om den gir forbrukerne godt nok vern ved avtale om kjøp av nye boliger som ikke omfattes av bustadoppføringslovas garantibestemmelse. En videre vurdering av temaet anbefales utført i samarbeid mellom representanter for forbrukerne, byggenæringen og forsikringsbransjen.

2.1 Summary in English

Main aspects of the Committee's work

The Building Legislation Committee hereby presents its second Interim Report. The Committee was asked to undertake a total review of building legislation with a view to its simplification. In Interim Report I, the Committee addressed a number of fundamental issues related to most of the topics that the Committee was requested to consider, and presented proposals for the statutory regulation of planning obligation agreements. Interim Report II deals with the aforementioned topics in greater detail, along with topics that have not previously been discussed. The Committee has also presented a draft of what should, in its opinion, constitute a separate part of the Planning and Building Act that relates solely to building matters.

Legal norms (Chapter 5)

The Building Legislation Committee deems that it is more efficient and simplifies matters to make a