



## NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING

**Høringsvar fra følgende kommuner:** Asker, Bærum, Drammen, Holmestrand, Hurum, Kongsberg, Lier, Nedre Eiker, Røyken, Øvre Eiker.

TIL

Kommunal- og regionaldepartementet  
Bolig- og bygningsavdelingen  
Postboks 8112 Dep.  
0032 Oslo,

[bygningslov@krd.dep.no](mailto:bygningslov@krd.dep.no)

Referansenummer 05/2258

Drammen 12.12.05

KOMM. OG REG. DEP	
19 DES 2005	
05/2258-151	
Ark.	451.0
Avd.	BB / BY / GAH

### HØRINGSUTTALELSE til NOU 2005:12, Mer effektiv bygningslovgivning II

Deltakende kommuner

Kommunene Bærum, Asker, Hurum, Røyken, Lier, Drammen, Nedre Eiker, Øvre Eiker og Kongsberg utgjør et nettverk angående byggesaksbehandling. Sammen med Holmestrand kommune har vi sammenfattet en felles uttalelse. Begrepet "nettverket" vil bli benyttet som en felles betegnelse på alle disse 10 kommunene. Samtidig har Bærum kommune sendt en egen uttalelse hvor det går i dybden på hver enkelt paragraf, språk og definisjoner. Generelt støtter nettverket den uttalelsen og nettverket vil ikke gå i dybden i dette svaret da vi anser at Bærum kommune har dekket opp dette forholdet og nettverket stiller seg bak det.

Generelt

Det er lagt ned et stort arbeid for å bedre loven og mye i forslaget er bra. I nettverkets svar vil det i mindre grad bli lagt vekt på å kommentere det som er forbedring, men de fleste punktene her vil peke på forbedringer.

Fortsatt synes ikke nettverket at de viktigste forholdene som fukt og fuktskader, setning og setningsskader, bæring og feil som følge av svakheter ved bærende konstruksjoner, hms, spesielt sikkerhet (brann og rømning), samt estetikk er ivaretatt. Det er bekymringsfullt at et så viktig tema som estetikk er utelatt i denne versjonen. Nettverket vil for ordens skyld gjøre departementet oppmerksom på at de aller fleste byggfeil og de største kostnadene er knyttet opp mot disse temaene. Nettverket kan ikke se at dette nye lovforslaget behandler disse forholdene på en god nok måte. Nettverket mener at det ikke er tilstrekkelig her med egenkontroll. Disse temaene må belegges med strengere kontroll eller tilsyn fra et faglig og uavhengig firma. Her tenker nettverket på egne spesialfirma med høy faglig kompetanse og høy integritet.

Bruksendring og bruk av en bygning på annet bruk enn forutsatt bør gjennomgås på nytt. Den muligheten en kommune burde ha til å følge opp kriminelle nettverk/organisert kriminalitet, gjenger og andre "på siden av samfunnet-foretak", er ikke fullt ut tilstrekkelig. Kommunene trenger en raskere og mer skjerpene mulighet til å raskt gripe inn og stoppe, stenge, be om ut-/fraflytting av bygg hvor kriminelle aktører opererer, planlegger og samles. Det er ikke et ønske i noen av kommunene at



## NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING

slike miljøer på noen som helst måte skal få fotfeste. I dag er ikke loven fullt ut tilstrekkelig på det området (se også ulovlighetsoppfølging).

Samtidig som loven bør muliggjøre smidig saksbehandling bør man tilstrebe at kommunen beholder det avgjørende ordet når avgjørelsen bygger på skjønn. Samtidig ser vi at loven tydeliggjør ansvaret til alle parter i en sak – men samtidig uttrykker nettverket bekymring for at interessene til den menige kvinne og mann – ”Herr og Fru Hvermansen” ikke synes tilstrekkelig ivaretatt. ”Herr og Fru Hvermansen” vil med dette oppleve en byggesaksprosess som er lang, usikker og uforutsigbar, med mange trinn, aktører inne og vil måtte betale byggesaksgebyrer til kommunen sammen med regninger for utført arbeide både til ansvarlig søker, prosjekterende og utførende i langt større grad enn tidligere – og fortsatt trolig være like usikker på resultatet.

Å fjerne oppgaver fra kommunene (for eksempel ansvar for nabovarsling) gjør at saksbehandlingstiden i kommunene blir kortere – og dermed kan kommunene/staten(?) skryte av å være effektiv, men for ”Herr og Fru Hvermansen” betyr det trolig mer usikkerhet og lengre total behandlingstid. Tidsbruken i kommunene går ned ettersom oppgaver fjernes fra kommunene – men den totale tidsbruken for en som skal bygge har ikke blitt mindre.

Bygge- og anleggsarbeidene er så vidt kompliserte prosesser at enten bør tiltakshaver bruke en ansvarlig søker eller bruke mer tid selv på å sette seg inn det som etter hvert har blitt en rimelig omfattende lov med tilhørende tunge, mange og lange forskrifter. Det fører igjen til at ”selvbyggeren” forsvinner og byggeprosessene får et ekstra fordyrende og forlengende ledd i form av ansvarlige foretak hele veien. Om det er en ønsket utvikling er en annen sak. Byggeprosessen blir dyrere og lengre, men tiden i kommunene blir kortere. Var det hensikten?

### Andre lover

Nettverket mangler en oppgang mot andre lover som er aktuelle ifm eiendommer. Her tenker vi spesielt på seksjoneringsloven. Seksjoneringsloven stiller ikke krav om at en seksjon skal tilfredsstillende pbl før seksjonering noe som medfører at seksjoner selges som seksjon eller seksjonert leilighet uten først å tilfredsstillende krav iht pbl. Det er ønskelig at forholdet mellom disse to lovene vurderes mer inngående og avklares.

### Begrepsbruks

Nettverket savner en gjennomgang av begrepsbruken og savner en entydig begrepsbruk. Dette er nok forhold som andre fora må ta opp men det skaper forvirring, også i mer eller mindre profesjonelle miljøer. Begreper som må samkjøres er for eksempel arealbenevnelser, seksjon kontra leilighet og boenhet. Begrepet hybelleilighet kontra sekundærboenhet skaper også hodebry. Det er her viktig at en bygning/anlegg får en entydig begrepsbruk som både kommune, eiere, takstmenn og ikke minst eiendomsmeglere skal bruke og ha lik forståelse av. Dette må også samkjøres med div. andre statlige begrep vedrørende bygninger (for eksempel GAB-registreringer) Dette kan med fordel fanges opp i forskrifts form.



#### Eierforhold

Nettverket savner en tydeliggjøring av ansvar for ferdigstillelse i løpet av byggeperioden. Et forhold som skaper problemer er at hus, leiligheter oa skifter både eier og status i løpet av perioden som saken er til behandling hos kommunen. Prosjektet kan underveis både seksjoneres og selges samtidig som det da dermed også dukker opp nye naboer som "krever sin rett" som naboer. Situasjonen blir dermed ofte uryddig og uklar både for myndigheter og for de som kjøper disse enhetene.

#### Naboens interesser

Muligheten til å fritta for nabovarsling der tiltaket kun i liten grad berører naboens interesse har man som ansvarlig søker også i dag. Kommunene må større grad kunne vurdere om naboene har "krav på å bli hørt etter", samtidig som kommunene må i sterkere grad være sitt ansvar bevisst og kunne bruke innholdet i begrepene "allmenne interesser" og "rimelig ulempe" på en mer konstruktiv måte i dialog med naboene ifm en ev. protest.

#### Sluttkontroll

Resultatet av sluttkontrollen skal dokumenteres. Er det godt nok med kontrollerklæring? Kanskje bør det foreslås et det innføres krav om byggsertifisering. På den måten ville en få en kvalitetsbeskrivelse av boligen, både mht. brukbarhet, vedlikehold og drift. Dette bør være en del av kontrollarbeidet. Erfaringsmessig blir det ikke utført sluttkontroll. Vi støtter kravet om ansvarlig prosjekterende i den grad det er nødvendig ved rammesøknad. Spesielt gjelder dette krav om arkitektonisk prosjektering, som også har vært praktisert etter dagens regler. Spesielt savner nettverket klarere krav til fdv-dokumentasjon ifm ferdigattest.

#### Gebyrer

Gebyrene for byggesaksbehandling vil dekke opp for pågående saksbehandling. Utfordringen ligger i å benytte ordningen med selvkost fullt ut. Det er mange ulike måter å gjøre det på og arbeidet med å ta "riktig pris" er ikke enkelt. Det er ingen sammenheng mellom små tiltak, rent fysisk, og de krav som stilles til dokumentasjon. Det gjør at etter selvkost vil små og fysisk enkle tiltak bli dyrere, mens store og fysisk kompliserte tiltak blir billigere.. Det er ulike metoder for selvkost og selvkostberegninger og kommunene bør nok arbeide for å harmonisere gebyrene for ulike tjenester. Det er helt naturlig å ta gebyr for tilsyn, men hvordan gebyrene for tilsyn beregnes/fordeles må bli gjenstand for videre vurdering. Å ta betalt for tilsyn og fakturere den tilsynet retter seg mot (ansvarlig foretak) må likestilles med "flat belastning" på alle byggesaker. Tilsyn foretas i de fleste tilfeller mot foretak hvor kommunene har problemer og tiltakshaver bør i disse tilfellene ikke belastes gebyr for tilsynet. Tilsyn er en vanlig del av saksbehandlingen og bør ikke skilles ut fra annen saksbehandling.

#### Kompetanse

Når det gjelder kompetanse i kommunene angående byggesaker må man først ta stilling til hvilken funksjon som skal dekkes av det offentlige. Som en følge av større byggeprosjekter og mer komplekse ansvarsforhold vil det være nødvendig for



## NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING

kommunene å styrke nye fagområder. Så lenge kommunene ikke lenger har noen funksjon ift kontroll, men i stor grad blir prøvd juridisk (klage på vedtak) er det mer et spørsmål om ikke kommunene i langt større grad må ansette akademikere, jurister og arkitekter for å møte kravene innen miljø, estetikk, jus og kvalitet/revisjon eller som nå - tilsyn. Det kan synes som om det lenger ikke er viktig med fagkompetanse innen byggteknikk.

### 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 byggesaksutvalget er bekymret for at kommunene har egne vedtekter, burde man være like bekymret for at kommuneplanbestemmelsene eser ut i omfang.

### Teknisk infrastruktur

Nettverket mangler behandling av annen infrastruktur enn vann og avløp og strøm. Et moderne samfunn og ny bebyggelse krever andre typer kommunikasjon så som bredbånd, kabeltv, gatelys, ev. gassanlegg med framleggingsrør og tilhørende koblingsbokser og transformatorskap. oa. I mange tilfeller er det viktig – også ut fra estetiske hensyn å kunne stille krav til hvordan slike tekniske anlegg skal ta seg ut – noe de som oftest ikke gjør... Det er ikke noe mål å få alt inn under behandlingssystemet, men anlegg som går i det offentlige rom må kommunene kunne behandle.

Et annet punkt som loven ikke behandler tifredsstillende er overflatevann og avrenning. Det medfører stor belastning for de som eier eiendommen "nedstrøms". Her må kommunen få anledning til å komme inn og stille krav om for eksempel stikkrenner.

### Fyringskilder

Det er bekymringsfullt at det nå ikke skal stilles krav til separate fyringskilder/pipe i bolig. Ut fra beredskapsmessige hensyn burde det absolutt stilles krav til anleggelse av piper for å kunne montere inn en vedovn. Det er etter nettverkets syn ikke tilstrekkelig med strøm, fjernvarme eller gass som oppvarming. I en krisesituasjon vil ikke det være tilstrekkelig.

### Arkiv

Nettverket er opptatt av dokumentasjonen og arkivverdige materialer og hvem som skal ha ansvaret for å ta vare på det, på hvilken form/format og hvor lenge. Er det her den som har gjort et stykke arbeid, er det huseier, forsikringsselskapet/banken eller kommunen – eller alle?

Nettverket er her opptatt av at det blir utformet en standard/krav til en standard og hvordan kommunen, tiltakshaver og søkere skal forholde seg til den.



## 6. Lovstruktur.

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

## 7. Lovens formål.

Nettverket er fullt 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.

Universell utforming er løftet i formålsparagrafen, noe vi mener er bra. Estetikk har falt ut, selv om vi leser at det ikke skal bety at det legges mindre vekt på dette enn tidligere. Vi mener at estetikk fortsatt bør ha sin plass i formålsparagrafen.

## 8. Lovens virkeområde.

Nettverket viser her til Bærum kommunes uttalelse.

## 9. Forholdet til andre lover og ulovfestet rett.

Nettverket viser her til Bærum kommunes uttalelser.

Samtidig vil nettverket be om at departementet vurderer om ikke flere mindre tiltak burde omfattes av naboloven i stedet for pbl. Mange mindre tiltak som ikke nødvendigvis har noen som helst interesse for det offentlige (for eksempel lekestuer, mindre støttemurer og andre mindre tiltak på egen eiendom kan med fordel unntas og eventuelle konflikter kan håndteres privatrettslig.

## 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 PBL. Eksempelvis kan dette gjelde regler for plassering og utførelse av private minirensanlegg, tekniske regler for utforming av avkjørslers og behandling av avfallsplaner. Så lenge det finnes regelverk utenfor PBL vil man til stadighet støte på samordningsproblematikken. Dersom saksbehandlingen etter annet regelverk skal ende med et vedtak skaper dette problemer i forhold til tidsfrister, ansvarsrettsystemet og kontroll i forhold til ferdigattest.

Forholdet til private organer.

Byggesaksutvalget 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.

Nettverket 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.

Nettverket forstår det slik at kommunen har et selvstendig ansvar for å nekte byggetiltak hvor det er flom og rasfare og andre ulemper og at man ikke kan skyve ansvaret 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 TEK og at kommunen tar ansvar for at selve loven, vedtekter og planer følges.

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.**

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

### **12. Byggesaksregler og kostnader.**

Nettverket håper at utvalgets ulike forslag samlet sett kan føre til hurtigere 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 bør det være slik at tiltaket er prosjektert ferdig når søknaden sendes slik at man slipper stadige revisjoner.

Nettverket finner det helt naturlig å ta gebyrer for tilsyn som utføres, enten som timepris eller etter egen gebyrsats. Hovedsakelig fordi dette er å anse som en del av saksbehandlingen som kommunene utfører (dokumenttilsyn, befarings/byggeplastsyn). Å skille ut tilsyn som noe helt spesielt ifm gebyrvurderinger syns ikke nettverket er hensiktsmessig.

### **13. Søknadssystemet og saksbehandling.**

13.1 Nettverket er fornøyd med den lovstruktur som er valgt og som både er logisk og oversiktlig. Spesielt er nettverket tilfreds med at de ulike søknadstypene og meldingstypene utgår. Utvalget har drøftet inngående om det kan fastsettes en nedre grense for søknadsplikten og nettverket ser klart at dette er problematisk. Likevel burde det tydeliggjøres enda bedre av hensyn til publikum at tiltak som ikke er søknadspliktig etter omstendighetene kan være forbudt å utføre (se her også pkt 9.).

#### **13.2 Midlertidige tiltak.**

Nettverket 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. Nettverket er også enig i at dersom midlertidigheten skal vare noen år må tiltaket være i samsvar med reguleringsplan.

13.3 Når det gjelder driftsbygninger i landbruket vil nettverket 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 kamufleres som skogshytter. Nettverket 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.

Likeså vil vi nevne oppføring av store staller for utleie av stallplass. Kommunene 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 Nettverket er enig i utvalgets betraktninger når det gjelder forhåndskonferansen, men det må vel konstateres at man neppe kommer noe særlig videre ved hjelp av lovgivning. Utvalgets forslag til lovendring bifalles dog. En god forhåndskonferanse er betinget av at partene har forberedt seg godt. Det må bemerkes at saksbehandlerne i kommunene er 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.

Nettverket vil advare mot at forhåndskonferansen utvides til å bli en form for prosjekteringsmøte der ulike fagområder kalles inn. Dersom det forholder seg slik at de foretak som tildeles ansvarsrett ikke har den nødvendige kompetansen for så vidt gjelder brann, tilgjengelighet, statikk og andre viktige fagområder, bør man heller ta den tiden som er nødvendig til å avholde tilsyn eller gjennomføre andre former for etterprøving av søknaden, prosjekteringen og utførelsen. Manglende kompetanse blir i hvert fall ikke rettet opp i en forhåndskonferanse.

13.5 Nettverket 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 4-6 uker for kurante avgjørelser og maksimalt 12 uker for de avgjørelsene som trenger mer saksbehandling.

De fleste kommuner har intern postgang i begge ender av en saksgang og tre uker er etter kommunenes erfaring på grensen til det uforsvarlige. Det er viktigere for utbyggere at den tidsfristen som gjelder overholdes slik at utbyggere kan prosjektere og innhente anbud/planlegge gjennomføring på bakgrunn av en frist som holdes. Nettverkets oppfatning er at det å overholde en frist er viktigere enn 3 eller 12 uker!

Nettverket fraråder tidsfrist i dispensasjonssaker, men dette henger igjen sammen med type dispensasjonssaker (se avsnittet om det). Mange dispensasjoner kan lett inkorporeres i vanlig saksbehandling, men noen typer krever mer omfattende saksbehandling, høringer hos andre instanser og tyngre politisk behandling.

Tidsfrist i en så komplisert materie som refusjonssaker bør settes 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 har blitt ganske vanlig at man på grunn av tidsnød nekter å delta i møter m.v. som den private ber om.

Nettverket vil ikke unnlate å nevne at den eksisterende tidsfrist på 1 uke for midlertidig brukstillatelse er en umulighet. Litt uregelmessigheter ved kommunens dokumentsender 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. Nettverket oppfatter det slik at en klagesak som omhandler dispensasjon fra plan fortsatt ikke er underlagt 6 ukers fristen. Nettverket gjentar 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 at kommunen bare fikk organisere seg slik at man klarte fristen selv med politisk behandling. Mange kommuner har planutvalgsmøte hver 2. uke men fristen klares bare sjelden. Uregelmessigheter i møtefrekvensen ved jul, påske og sommerferie medfører at 6 uker er meget vanskelig. Skulle det være naturlig å ha ulike tidsfrister kan man like godt gjøre de sesongavhengige på den måten av vinterstid (okt. mars) kan fristene settes til 6 uker, mens i sommerperioden kan fristen settes til 12 uker (april-sept.)

Nettverket foreslår til slutt at søknader som er komplette i juli gis et fristpåslag på 4 uker – dette for å ta hensyn til avviklingen av normal sommerferie.

### 13.6 Tredjemannsinteresser.

Nettverket 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 holder det at 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, men 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 før presiseres.

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

### 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 varslings/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.

Nettverket går videre ut fra at byggesaken ikke må være ferdig prosjektert ved oppstartsannonser for planen, men først ved det offentlige ettersyn. Derimot kan mye oppnås ved at det gjennomføres felles varslings og høring..”

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

### 13.8 Klageordningen.

Byggesaksutvalgets 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. Rent ressursmessig ser ikke nettverket de helt store innsparingene her da arbeidet med å håndtere mindre gebyrer og ev. tilbakebetaling av disse vil kreve



uforholdsmessig store ressurser. Nettverket finner under tvil at klagegebyr ikke kan anbefales.

Byggesaksutvalgets 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. En påpeker også det 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.

### 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 megling 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/megler vil med denne kunnskap neppe kunne underslå at den klagende part neppe har noe å hente med sin protest. De meglende parter kunne kanskje oppnå enighet gjennom en avtale som ligger langt utenfor plan- og bygningslovens formål. Eksempelvis kan det oppnås enighet ved at tiltakshaver betaler en pengesum til den protesterende. 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.

Meglingsordningen frarådes med følgende begrunnelse: Megling 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

Dispensasjoner gis i alle former og utgaver. Noen er av mindre viktighet (avstand nabogrense eller midtlinje vei i tettbygd strøk) mens andre er sentrale (bya, 100-metersbeltet oa). Det finnes alltid gode grunner for å gi en dispensasjon og det er ikke hensiktsmessig å knesette alle mulige hensyn og gode forsetter i en plan.

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

Dispensasjon er et nødvendig verktøy for kommunene for – i det konkrete tilfellet å oppnå en hensiktsmessig utbygging i det aktuelle prosjektet. Men – det er viktig at kommunene har en gjennomtenkt dispensasjonspolitik. Det er kanskje et bedre forslag at kommunene utarbeider bestemmelser for dispensasjon ifm kommuneplanarbeidet, noe som muliggjør en mer åpen og aktiv prosess i forkant av hver planperiode, både med innbyggerne, organisasjoner og overordnet myndighet. Kommunene kan selv velge om de vil behandle dispensasjoner politisk eller administrativt. Jo flere dispensasjoner som behandles administrativt jo raskere er saksbehandlingen

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

Nettverket anbefaler at det arbeides videre med følgende problemstillinger:

- mindre vesentlige 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.

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 etterfølgende bestemmelse til pbl. § 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.

#### **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. Nettverket 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 nettverket tenke seg at ansvarlig kontrollerende var forpliktet til å sende inn til kommunen noe av sin kontrolldokumentasjon sammen med kontrollerklæringen når det søkes om brukstillatelse. Problemene med bygg er fortsatt de samme i dag, men trolig er ansvarsforholdene bedre i forhold til erstatningssøksmål.

Det bør overveies en ordning med spesialistforetak innenfor visse fagområder f. eks. brannprosjektering, grunnforhold/setning, fukt, statikk/bæring og at slike foretak får eneretten til å kontrollere visse typer bygg. Dette kan også omfatte plassering og belggenhetskontroll.

Så lenge som mye av kontrollene skal skje som egenkontroll – ofte uten at utførende ledd skjønner hvorfor – vil det bestandig skje feil og bygg blir kostbare. Nettverket er av den oppfatning at skal egenkontrollen fungere må de som har de ulike rollene stå økonomisk ansvarlige i et lengre tidsrom enn 5 år, men heller 10 – 15 år.

#### **16. Godkjenning av foretak og ansvarsrett.**

Nettverket støtter for såvidt at ordningen med lokal godkjenning opphører, men på noen betingelser. Egentlig har det vært vanskelig å se forskjellen mellom lokal godkjenning og ansvarsrett på det lokale plan i og med at kommunen ikke skulle føre noe register over de lokalt godkjente foretak.

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, bare krav om behandling av søknad om ansvarsrett. For nyetablerte lokale håndverksfirmaer kunne man ha en prøveperiode på f. eks. 2 år der kommunen



## NORSK KOMMUNALTEKNIKK FORENING

godkjente foretaket. Ved utløpet av perioden burde foretaket være forpliktet til å skaffe seg sentral godkjenning.

Nettverket er noe skeptisk til at sentral godkjenning skal være hos et statlig organ som BE. Dette bør være en selvstendig organisasjon uten bindinger mot BE for øvrig. Her bør man følge samme praksis som andre statlige direktorater/tilsyn og ikke blande sammen det som kan oppfattes som en "medlemsorganisasjon" med medlemmer som betaler inn en betydelig "medlemsavgift".

Når det gjelder tap av godkjenning på grunn av feil, er nettverket også enig i at det må være ansvarsretten som tapes i normaltilfellene. 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 man mister ansvarsretten så bør dette være for en periode slik at tapet er følbart. Det er ikke nok at man retter systemfeil eller omorganiserer internt i foretaket.

Nettverket 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

Nettverket vil i likehet med utvalget understreke viktigheten av et velfungerende tilsyn og er svært tilfreds med at tilsynet lovfestes gjennom to lovbestemmelser. Tilsynsoppgaven er godt egnet for interkommunale løsninger og dette bør oppmuntres. For øvrig er nettverket 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. Nettverket mener samtidig at tilsyn bare er en av strategiene/metodene som kommunene kan ta i bruk for å sikre kvalitet og å lovfeste en slik metode mener nettverket er feil vei å gå.

Man kan heller forskrifts form diskutere ulike metoder for å måle kvalitet, men kommunene må i det enkelte tilfelle selv velge aktuell metode.

### 18. Ulovlighetsoppfølging.

Innledningsvis bør det drøftes om man ikke i ulovlighetstilfellene burde 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 kan kommunene i mindre grad følge opp. Dette er meget arbeidsintensive oppgaver og krever stor kapasitet.

Prioriteringen mellom de ulovlighetstilfellene man kjenner til må ta utgangspunkt ulovlighetens art og omfang, faremomenter, presedensvirkninger og ellers den



## NORSK KOMMUNALTEKNISK FORENING

kapasiteten som kommunen har til rådighet. I en del tilfeller er faktagrunnlaget for uklart til at ulovlighetsoppfølging bør iverksettes. For å klargjøre faktagrunnlaget kan det være behov for inngående etterforskning. 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 også må kunne utvise skjønn med hensyn til fremdriften og måten man angriper saken på. Ikke sjelden støter man på ubemidlede tiltakshavere som må gå fra gård og grunn om man bruker tvangsmulkt hardhendt.

Nettverket kan ikke se at utvalget berører nærmere den praksis som er etablert av fylkesmannen om at en i forhåndsvarselet skal oppfordre tiltakshaver 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.

På en annen side vil kommunen videre 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 godkjennelse. 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.

Bruk av gebyrer her som ellers fanger opp alle kostnadene forbundet med saken. Forpliktelsen til å etterkomme kommunale pålegg må heftes på eiendommen/tinglyses og ikke på tiltakshaver. En slik heftelse må ha førsteprioritet sammen med ev. andre off. avgifter (for eksempel vann/avløp).

Generelt sett er saksgangen i ulovlighetssaker alt for omfattende og langsom. Det må legges opp til en raskere saksgang og kortere svarfrister.



Forslaget om overtredelsesgebyr 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 overtredelsesgebyr illegges 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 allmennheten oppmerksom på at overtredelser av plan- og bygningsloven tas like alvorlig som trafikkforseelser. Det er fortsatt en utbredt oppfatning at overtredelser 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 helt på det rene og der lovgrunnlaget er klart.

Nettverket er enig i at strafferammen utvides til fengselsstraff siden plan- og bygningsloven er en av våre viktigste miljølover. Det blir nytt og uvant for kommunen å håndtere en ordning med overtredelsesgebyr. Det er imidlertid en rekke overtredelser som lovliggjøres etter hvert gjennom etterfølgende saksbehandling eller til og med ved reguleringsplan. I slike tilfeller er kommunens eneste mulighet til å markere alvorret ved ulovligheten at det kan illegges et overtredelsesgebyr. Nettverket støtter derfor forslaget.

Ellers bør det i stor grad overlates til kommunen å velge hvilke saker som bør forfølges og i hvilke tempo. Ulovlighetstilfellene har svært ulik ulovlighetsgrad og det bør både kunne utvises tålmodighet så vel som besluttosomhet. Forelegg brukes bare dersom kommunen selv ønsker å rette det ulovlige forholdet. Foreleggsregelen bør derfor innrettes direkte mot denne situasjonen og foreleggsbetegnelsen kunne for så vidt utgå.

### **19. Materielle bestemmelser.**

Nettverket påpeker at bygningslovutvalget foreslår videreført en rekke materielle bestemmelser som neppe kan sies å være gode nok. Dette gjelder fra plan- og bygningslovens § 65 og utover. Nettverket oppfordrer derfor departementet til å forbedre disse bestemmelsene. Spesielt bør utomhusplanen hjemles og gis bedret status i lovverket (jfr § 69 i lovverket). En slik plan kan være veiledende eller bindende (valgfritt for kommunen).

### **20. Forholdet til eksisterende bebyggelse**

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

### **21. Særlig om opparbeidelse av vei, vann og kloakk**

Nettverket anser at en modernisering av plan- og bygningslovens § 67 langt på vei vil overflødiggjøre bruk av utbyggingsavtale for så vidt gjelder teknisk infrastruktur. Med hensyn til veibreder bør den aktuelle reguleringsplanen det bygges etter være dimensjonerende. Det bør kunne stilles krav om fremføringsveier for ulike typer





kabler i eller i tilknytning til veianlegg. Ellers bør bestemmelsens presisjonsnivå gjennomgås og en viser om dette til Bærum kommunes uttalelse.

## **22. Finansiering av fellesinnretninger – kostnadsfordeling.**

Nettverket støtter tanken om at det kun skal fattes ett refusjonsvedtak. Verdaukebegrensningen bør falle bort. Kommunen har ikke forutsetninger for å bestemme verdauken. Tiltakshaver bør selv kunne velge omfanget av det anlegget han, i samråd med kommunen, ønsker å utføre ut over kravet i § 67 og likevel beholde refusjonsretten. Godkjenning av materialet i en refusjonssak bør kunne gjøres til en del av byggesaksbehandlingen. Prosjekteringsmaterialet for et anlegg som skal overtas av kommunen må gjennomgås og godkjennes av kommunen før anlegget tillates igangsatt. Det er altså ikke nok med en kontrollerklæring fra ansvarlig prosjekterende. Tekniske krav til slike anlegg bør fremgå av TEK, eventuelt som funksjonskrav. For private anlegg bør også bebygde eiendommer kunne trekkes med i en refusjonsutligning. Det bør innføres refusjonsrett for etablering av gågater og gatetun, men kanskje med den begrensning at et flertall av gårdeieren som støter til slik gate ønsker det.

Det bør gis mer detaljerte regler om saksbehandlingen da det er en rekke gjøremål og vurderinger som overhode ikke er omtalt i lov eller forskrift og som derfor gjør at en refusjonssak fremstår som særlig vanskelig.

## **23. Universell utforming**

Kravet til universell utforming er tatt med i selve formålet med loven. I tillegg er det tatt inn § 29-2 som stiller krav om at ethvert tiltak skal innenfor sin funksjon kunne brukes av alle, noe som medfører et sterkere fokus på universell utforming.

Nettverket stiller seg bak forslaget, men ser at det er behov for en generell bevisstgjøring i samfunnet vedrørende universell utforming men ikke for enhver pris. Sterke økonomiske hensyn, samt ev. verneinteresser må telle med, spesielt ifm ombygging.

## **24 Brann**

Nettverket er bekymret for alle branner som opptrer i bygninger i Norge. For mange branner og alvorlige ulykker er knyttet opp mot elektriske installasjoner/ledningsnett, fyringskilder og diverse elektriske apparater og feil bruk av disse. De høye ulykkestallene knytter seg også opp mot dannelse av ekstremt giftige gasser som spres hurtig. Det er absolutt nødvendig å sette større fokus på brannsikkerheten. Mange av kravene til brannsikring knytter seg til å hindre brannspredning, mens for lite hensyn er tatt/tas til spredning av giftig gass. Større krav må stilles til det elektriske arbeidet, automatisk utkobling av elektrisk utstyr (tidsur og lignende), gassdetektorer og krav til brannvarslingsutstyr ev slokkeutstyr på stedet, herunder kontroll av slikt utstyr. Ikke minst med tanke på de store vannskadene ifm slukking av brann bør fokus i langt større grad rettes mot å hindre, slokke og varsle brann. Dagens regelverk er eter nettverkets oppfatning ikke tilfredsstillende. Spesielt samordning mellom pbl og brannloven er nødvendig. Slik det er i dag er det ganske uforutsigbart.



Brannmyndighetene deltar ikke lenger i byggesaksbehandlingen, men når bygget er ferdig, kan de komme inn med krav etter brannloven. Dette gir liten forutsigbarhet. I tillegg er det ofte sprik i vurderingen som ansvarlig foretak gjør og de vurderinger som brannvesenet gjør. Dette medfører problemer for byggeier, når brannvesenet med hjemmel i brannloven gir pålegg etter at bygget er ferdig. Trolig bør brannloven inn og gjelde f.o.m. midlertidig brukstillatelse og ikke som nå, ved ferdigattest.

Det går klart frem at kommunen ikke har ansvar for å vurdere de tekniske krav, men under brannkapittelet er det sagt mye om brannvern faglig kompetanse og det er påpekt viktigheten av å trekke inn brannvern faglig kompetanse i saksbehandlingen. Dette er viktig, og det bør komme klart frem at selv om kommunen ikke har ansvar for å vurdere de tekniske krav, bør de allikevel gjøre det i forhold til viktige krav som går på helse, brukbarhet og sikkerhet.

### **25 – Miljøkrav i bygningsretten**

#### **Estetikk**

Forumet stiller seg bak vurdering av at reguleringsplan eller andre planer bør benyttes som juridisk verktøy for å fremme estetiske hensyn. Det er et viktig prinsipp at slike føringer kommer tidlig inn i den enkeltes planlegging.

#### **Energibruk**

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. Nettverket mener 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 nettverket 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.

I langt større grad burde m.a. livsløpsanalyser og miljøregnskap inn som en del av prosjekteringen og myndighetene burde kunne forlange at de mest miljøvennlige løsninger ble valgt. Begrepet bærekraft kom inn i norsk hverdag for over 15 år siden og nettverket har en oppfatning av at miljø må settes sterkere på dagsorden. Det å ikke kunne forlange høyest mulig energisparingstiltak (strømsparingstiltak) eller å kunne forlange energieffektive løsninger i seg selv (for eksempel jordvarme) er sterkt beklagelig. Fritidsboliger bør i utgangspunktet ha samme krav til isolasjon som



vanlig bolig men i utgangspunktet bør dette i første omgang gjelde fritidsboliger med boligstandard, dvs helårsveg, strøm og boligstandard på vann- og avløp.

#### **Avfallshåndtering**

Nettverket er svært positive til at det settes fokus på dette. En utomhusplan må fange opp plassering og utforming av avfallshånderingsanlegg (det er ingen grunn til å tro at avfallsmengdene blir mindre pr boenhet/foretak eller at myndighetskravene til sortering og behandling på stedet blir mindre). Dette må vises på situasjonsplanen (for eksempel § 69). Muligheten til å stille krav til utomhusplan (forenklet) må da også gjelde eneboliger.

#### **Riving av eksisterende bebyggelse**

Nettverket er positiv til at miljøvurdering tas med i forhold til eksisterende bebyggelse. Forholdet til miljøet (både det bygde og naturgitte) bør kunne benyttes som hjemmel for pålegg om vedlikehold/riving.

#### **26 – Justering av eiendomsgrenser**

Utvalget anbefaler at det vurderes nedsatt en ny og faglig bredt sammensatt gruppe arbeidsgruppe el. som får i oppgave å utrede og bringe videre det arbeidet som er igangsatt med temaet "justering av eiendomsgrenser" herunder "urbant jordskifte". Nettverket støtter dette.

#### **28 - Byggfeilforsikring**

Et bygg eller et anlegg kan ha en levetid på 20 – 50 år. Med tanke på senskader og feil og mangler som oppstår i de første 10 – 20 årene som en følge av mangler i byggeprosessen burde ansvaret for byggfeil gå lengre enn 5 år som i dag. Kanskje 10 år burde vurderes som et minimum.

Et byggarantifond bør vurderes. Dette kan organiseres av bransjen selv eller forsikringsbransjen eller for eksempel ved et bankgarantifond som alle aktører må betale inn til FØR de i det hele tatt får anledning til å utføre noe som helst arbeid. Fondet/ innbetalingen/ garantien skal gjenspeile type arbeid som utføres. Dette kan for eksempel administreres også ifm søknad om sentral godkjenning. Nettverket mener at byggfeilforsikring bør utredes nærmere av hensyn til husbyggere/kjøpere som uforskyldt kommer i økonomiske vanskeligheter. I en første prøvefase behøver man ikke gjøre forsikringen total, men velge ut visse typer feil som skal dekkes av forsikringen. Her mener nettverket forhold som kan tilskrives fukt, bæring, setning og hms, spesielt brann.

På vegne av kommunene

Malvin Bjørøy, nettverkskoordinator  
byggesaksjef, Drammen kommune