

Vedlegg 2

Høringsforslag juni 2006

endringer i forskrift til plan- og bygningsloven
om saksbehandling og kontroll

Forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) av 24. juni 2003 nr. 749.

KAP II Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

§ 7 Unntak fra krav om saksbehandling, ansvar og kontroll for visse tiltak som behandles etter annet lovverk. Unntak fra andre byggesaksregler

§ 7 nr. 3 annet ledd

Bestemmelsen i § 7 nr. 3 annet ledd unntar tekniske installasjoner og anlegg som anlegges etter brann- og eksplosjonsvernloven, fra plan- og bygningslovens regler om ansvar og kontroll. Bakgrunnen for unntaksbestemmelsen er at denne type tiltak er ivaretatt gjennom brannvernlovgivningen. Bestemmelsen må forstås slik at både utvendige og innvendige installasjoner er omfattet av unntaket.

Begrepet «tekniske installasjoner» i § 7 nr. 3 annet ledd er egnet til å skape en uklar forståelse av bestemmelsen. I bygningslovgivningen med tilhørende veiledninger benyttes begrepet «tekniske installasjoner» vanligvis om installasjoner i eller i tilknytning til bygninger. Legger man en slik forståelse til grunn ved tolking av § 7 nr. 3 annet ledd, vil bestemmelsen få et snevrere omfang enn hva som har vært tilsiktet.

Siden begrepet «tekniske installasjoner» knyttes til spesielle typer installasjoner i bygningslovgivningen, foreslås det at uttrykkene «tekniske installasjoner og anlegg» og «installasjoner og anlegg» i § 7 nr. 3 annet ledd erstattes med «anlegg og konstruksjoner». Dette vil omfatte både utvendige og innvendige installasjoner og således bidra til en klarere forståelse av bestemmelsen.

§ 7 nr. 3 tredje ledd

I henhold til § 7 nr. 3 tredje ledd skal kommunen utstede midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest på grunnlag av rapport om utført kontroll etter regelverk nevnt i første ledd. Paragraf 7 nr. 3 første ledd refererer til plan- og bygningsloven kap. XVI.

Tiltak som anlegges etter brann- og eksplosjonsvernloven er imidlertid unntatt fra plan- og bygningslovens regler om ansvar og kontroll. Det foreligger med andre ord ikke grunnlag for å kreve kontroll etter plan- og bygningsloven.

Siden det ikke er krav om kontroll etter plan- og bygningsloven kap XVI, vil det ikke foreligge kontrollerklæringer som kan danne grunnlag for midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, se SAK § 34 første ledd. Spørsmålet blir derfor hva tiltakshaver skal fremlegge av dokumentasjon ved anmodning om slik tillatelse eller attest.

I gjeldende veileder til SAK er det lagt til grunn en annen forståelse av bestemmelsen. Av veilederen fremgår at bl.a. ferdigattest skal utstedes på grunnlag av rapport om utført kontroll i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven.

Det er tvilsomt om det er hjemmel i plan- og bygningsloven for å kreve kontroll etter annet regelverk som grunnlag for midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Statens bygningstekniske etat har fått få tilbakemeldinger fra kommuner og andre på innholdet i bestemmelsen og har begrenset erfaring med hvordan bestemmelsen praktiseres og i hvor stor grad den benyttes.

På bakgrunn av bestemmelsens uklarhet med hensyn til dokumentasjon av kontroll, foreslår vi at § 7 nr. 3 tredje ledd fjernes.

Administrative og økonomiske konsekvenser

Forslaget er av redigeringsmessig og lovteknisk art og fører ikke til endringer av betydning i forhold til gjeldende rett.

Endringene antas ikke å få økonomiske konsekvenser.

Gjeldende rett:

§ 7 nr. 3

3. Tiltak nevnt nedenfor er unntatt fra reglene om ansvar og kontroll i pbl kap. XVI. For disse tiltakene gjelder likevel lovens regler om saksbehandling og kravene som er nevnt i nr. 1 første ledd.

Tekniske installasjoner og anlegg, herunder tanker, rørsystem og andre innretninger som anlegges etter bestemmelser gitt i eller i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven). Unntaket omfatter også utbedring, utskiftning og reparasjon av slike installasjoner og anlegg, men ikke grunn- og terrengarbeider, herunder fundamentering.

Kommunen skal utstede igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest på grunnlag av rapport om utført kontroll i henhold til regelverk som nevnt i første ledd.

Endres til:

§ 7 nr. 3

3. Tiltak nevnt nedenfor er unntatt fra reglene om ansvar og kontroll i pbl kap. XVI. For disse tiltakene gjelder likevel lovens regler om saksbehandling og kravene som er nevnt i nr. 1 første ledd.

Anlegg og konstruksjoner, herunder tanker, rørsystem og andre innretninger som anlegges etter bestemmelser gitt i eller i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven). Unntaket omfatter også utbedring, utskiftning og reparasjon av slike ***anlegg og konstruksjoner***, men ikke grunn- og terrengarbeider, herunder fundamentering.

KAP V Forholdet til naboer og berørte fagmyndigheter

§ 16 nr. 1 og 2 Varsel til naboer og gjenboere

I henhold til plan- og bygningsloven § 94 nr. 3 må merknader være *kommet til* ansvarlig søker innen 2 uker etter at nabovarsel er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Etter ordlyden i SAK § 16 nr. 1 annet ledd må merknader fra naboer eller gjenboere *sendes* ansvarlig søker innen to uker etter at nabovarsel er sendt. SAK § 16 nr. 1 annet ledd opererer således med en lengre frist for å komme med merknader enn hva som er hjemlet i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3.

Uoverensstemmelse mellom ordlyden i lov og forskrift finner man også i nabovarslingsreglene for meldepliktige tiltak. I følge SAK § 16 nr. 2 annet ledd skal merknad *sendes* kommunen innen to uker, mens plan- og bygningsloven § 86a bokstav a jf § 81 tredje ledd krever at merknader må være *kommet til* kommunen innen nevnte frist.

Det har ved lovendringen som trådte i kraft 1. juli 2003 ikke vært meningen å endre fristen for innsendelse av nabomerknader, ettersom ordlyden i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3 som

berører fristen for merknader ble beholdt uforandret. Dette innebærer at bestemmelsene for fristberegning må forstås slik ordlyden i plan- og bygningsloven § 94 nr. 3 jf § 81 tredje ledd tilsier.

SAK § 16 nr. 1 annet ledd og nr. 2 annet ledd foreslås endret slik at bestemmelsene om fristberegning blir i samsvar med plan- og bygningsloven § 94 nr. 3.

Administrative og økonomiske konsekvenser

Endringen innebærer at forskriften bringes i samsvar med loven, noe som trolig vil medføre en klarere rettsforståelse og dermed trolig færre henvendelser til kommunene i denne anledning. Forøvrig medfører endringen ingen økonomiske eller administrative konsekvenser.

Gjeldende rett:

§ 16 Varsel til naboer og gjenboere

1. Varsel ved søknadspliktige tiltak

I saker som gjelder søknad om tiltak etter pbl § 93 første ledd, herunder enkle tiltak etter § 95b, skal ansvarlig søker varsle naboer og gjenboere. Gjenpart av nabovarsel skal samtidig sendes kommunen sammen med en oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere.

Det skal fremgå av nabovarselet at merknad fra naboer eller gjenboere må sendes ansvarlig søker innen to uker etter at nabovarselet er sendt og nødvendig grunnlagsmateriale etter denne paragraf nr. 3 er gjort tilgjengelig. Det skal videre fremgå at eventuell merknad kan sendes kommunen i tillegg til ansvarlig søker.

Ved trinnvis saksbehandling skal det bare sendes nabovarsel for forhold som gjelder rammetillatelsen, samt for endringer i disse forhold, jf. pbl § 94 nr. 3 fjerde ledd.

2. Varsel ved meldepliktige tiltak

I saker som gjelder melding etter pbl § 81 og § 86a, skal tiltakshaver varsle naboer og gjenboere hvis ikke disse skriftlig har sagt fra at de ikke har noe å bemerke.

Det skal fremgå av nabovarselet at merknad fra naboer eller gjenboere må sendes kommunen innen to uker etter at nabovarsel er sendt og grunnlagsmaterialet etter denne paragraf nr. 3 er gjort tilgjengelig.

Endres til:

§ 16 Varsel til naboer og gjenboere

1. Varsel ved søknadspliktige tiltak

I saker som gjelder søknad om tiltak etter pbl § 93 første ledd, herunder enkle tiltak etter § 95b, skal ansvarlig søker varsle naboer og gjenboere. Gjenpart av nabovarsel skal samtidig sendes kommunen sammen med en oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere.

*Det skal fremgå av nabovarselet at merknad fra naboer eller gjenboere må **være kommet til** ansvarlig søker innen to uker etter at nabovarselet er sendt og nødvendig grunnlagsmateriale etter denne paragraf nr. 3 er gjort tilgjengelig. Det skal videre fremgå at eventuell merknad kan sendes kommunen i tillegg til ansvarlig søker.*

Ved trinnvis saksbehandling skal det bare sendes nabovarsel for forhold som gjelder rammetillatelsen, samt for endringer i disse forhold, jf. pbl § 94 nr. 3 fjerde ledd.

2. Varsel ved meldepliktige tiltak

I saker som gjelder melding etter pbl § 81 og § 86a, skal tiltakshaver varsle naboer og gjenboere hvis ikke disse skriftlig har sagt fra at de ikke har noe å bemerke.

Det skal fremgå av nabovarselet at merknad fra naboer eller gjenboere må **være kommet til kommunen innen to uker etter at nabovarsel er sendt og grunnlagsmaterialet etter denne paragraf nr. 3 er gjort tilgjengelig.**

KAP VII Kommunens saksbehandling

§ 23 Tidsfrister – oversikt og rettsvirkninger

I forbindelse med lov- og forskriftsendringer av 1.7. 2003 ble det innført en rekke nye tidsfrister for saksbehandlingen. Fristene gjaldt såkalte "rene" byggesaker. Det vil si at saker med dispensasjon fra plan ble holdt utenfor, for eventuelt å vurderes senere av Miljøverndepartementet. Fristreglene som ble innført i SAK § 23 gjelder derfor ikke for saker hvor det kreves dispensasjon fra plan, med ett unntak: kommunens 2-ukers frist for å avholde forhåndskonferanse gjelder for alle saker.

I rundskriv om ikrafttredelse av regelendringene H-13/03 er forholdet til "rene" byggesaker beskrevet slik på side 7 og side 13.

"Fristene gjelder kun "rene" byggesaker.

Det er viktig å merke seg at noen sentrale frister bare gjelder "rene" byggesaker. Det gjelder 12-ukers fristen for byggesøknader generelt, 3-ukers fristen for enkle tiltak, og behandlingen av klagesaker. Departementet har valgt å avgrense fristene til "rene" byggesaker, dvs saker der sakens avgjørelse ikke er avhengig av avklaring i forhold til plan."

"Det er kun rene byggesaker som er omfattet av fristen, uavhengig av om klagen behandles politisk eller ikke. Frister for saker som gjelder planer og byggesaker med planspørsmål, typisk dispensasjon fra planer, vil eventuelt vurderes av planmyndighetene på et senere tidspunkt."

Med *planmyndighetene* er det her ment Miljøverndepartementet som ansvarlig for plandelen av loven.

Kommunal- og regionaldepartementet har fått flere henvendelser om tolkning av fristreglene, og har blant annet gitt en nærmere presisering av hva som menes med *byggesaker med planspørsmål*:

"Planspørsmål kan være dispensasjon fra arealdel av kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan, men også dispensasjon fra lovens "planbestemmelser", slik som § 17-2 (byggeforsbud i strandlinjen), § 23 (plikt til å utarbeide reguleringsplan) og § 33 (midlertidig bygge- og deleforbud). Saker med dispensasjon fra bygningstekniske regler vil fremdeles være "rene", og omfattet av frister. "

Videre har departementet uttalt følgende om når fristreglene igjen gjelder dersom det gjøres unntak fra planen ved dispensasjon, det vil si når en sak med planspørsmål blir "ren":

"Dersom saken er avhengig av dispensasjon fra plan, og slik dispensasjon er gitt, så er den etterfølgende byggesaken "ren". Men vedtaket om dispensasjon må være endelig avgjort. Hvis dispensasjonsvedtaket for eksempel er til klagebehandling, så vil den tilhørende byggesaken ikke være "ren"."

Dette må også ses i sammenheng gjeldende SAK § 3, som beskriver muligheten til å fremme egen søknad om dispensasjon for sakskategoriene unntak, melding og enkle tiltak.

For å bringe forskriftsteksten i samsvar med denne forståelsen, det vil si å tydeliggjøre at tidsfristene gitt i SAK § 23 kun gjelder for saker som er i samsvar med (eller som er avklart i forhold til) gjeldende arealplaner og lovens "planbestemmelser", foreslås det å endre § 23 punkt 1 bokstav d) ved å fjerne siste setning i første ledd, og tilføre et nytt punkt 3 om fristvirkninger med henvisning til de enkelte bokstavg punkter og lovens § 20-6 (virkninger av kommuneplanen) og § 31 (virkninger av reguleringsplan) samt §§ 17-2, § 23 og § 33.

Administrative og økonomiske konsekvenser

Forslaget innebærer ikke realitetsendringer, men er en tydeliggjøring. En mer entydig forskriftstekst vil spare tid og arbeid med tolkning av forskriften, og må derfor antas kun å ha positive konsekvenser for brukere av forskriften, dvs. både for søkere, tiltakshavere, kommuner og fylkesmenn.

Gjeldende rett:

§ 23. Tidsfrister - oversikt og rettsvirkninger

1. Følgende tidsfrister gjelder for kommunens saksbehandling:

a) Forhåndskonferanse skal avholdes av kommunen innen to uker etter at anmodning er mottatt, jf. denne forskrift § 24 annet ledd.

b) Meldinger etter pbl § 81 og § 86a skal behandles av kommunen innen tre uker. Ved fristoverskridelse kan tiltaket igangsettes. For driftsbygninger i landbruket kan kommunen, når særlige grunner foreligger, forlenge fristen med tre uker, jf. pbl § 81 fjerde ledd siste punktum.

c) Meldinger etter pbl § 85 og § 86b skal behandles av kommunen innen tre uker. Tiltak etter pbl § 85 som skal stå i mer enn fire måneder kan ikke igangsettes uten at kommunen har gitt samtykke.

d) Søknader etter pbl § 93 skal behandles av kommunen innen tolv uker. Hvor søknaden er oppdelt gjelder denne fristen kun for rammetillatelsen. Denne fristen gjelder også for søknad om endring av rammetillatelse. Fristen gjelder kun for søknader som er i samsvar med gjeldende arealplaner.

Der tiltaket er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring, eller tillatelse eller samtykke (vedtak) fra andre myndigheter etter pbl § 95 nr. 3, kan kommunen forlenge fristen. Ny frist skal meddeles tiltakshaver og ansvarlig søker så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.

Ved overskridelse av fristen etter bokstav d første ledd skal kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25% av det totale byggesaksgebyret for hver påbegynt uke fristen overskrides. Bestemmelsen gjelder ikke der det er avtalt særskilte frister eller kommunen har forlenget fristen etter annet ledd. I disse tilfeller inntreer virkninger av fristoverskridelse fra det tidspunkt den avtalte eller forlengede frist overskrides.

e) Søknad om igangsettingstillatelse skal behandles av kommunen innen tre uker.

f) Søknadsppliktige tiltak som tilfredsstillende kravene for å bli behandlet som enkle tiltak etter pbl § 95b skal behandles av kommunen innen tre uker. Ved fristoverskridelse regnes tillatelse for gitt.

g) Andre myndigheter skal avgi uttalelse eller ekspedere vedtak innen fire uker, jf. pbl § 95 nr. 3. Der annen myndighet skal avgi uttalelse kan kommunen gi igangsettingstillatelse dersom det ikke foreligger slik uttalelse innen fristens utløp. Der det skal gis tillatelse eller samtykke kan

bygningmyndighetene ikke gi igangsettingstillatelse uten at slik avgjørelse foreligger. Frister som følger av annet regelverk går foran frister etter denne bestemmelsen.

h) Anmodning om midlertidig brukstillatelse skal behandles av kommunen innen én uke. Ved fristoverskridelse regnes brukstillatelse for gitt under forutsetning av at tiltaket er i samsvar med tillatelser eller bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

i) Krav om ferdigattest skal behandles av kommunen innen to uker.

j) Klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen, jf. forvaltningsloven § 33, innen seks uker.

k) Klagesaker der det er gitt utsatt iverksetting, jf. forvaltningsloven § 42, skal behandles av klageinstansen innen seks uker. Dette gjelder uansett om det er kommunen eller klageinstansen som har fattet vedtak om utsatt iverksetting.

2. Det kan i den enkelte sak avtales lengre frister enn dem som er angitt i nr. 1.

Endres til:

§ 23. Tidsfrister - oversikt og rettsvirkninger

1. Følgende tidsfrister gjelder for kommunens saksbehandling:

a) Forhåndskonferanse skal avholdes av kommunen innen to uker etter at anmodning er mottatt, jf. denne forskrift § 24 annet ledd.

b) Meldinger etter pbl § 81 og § 86a skal behandles av kommunen innen tre uker. Ved fristoverskridelse kan tiltaket igangsettes. For driftsbygninger i landbruket kan kommunen, når særlige grunner foreligger, forlenge fristen med tre uker, jf. pbl § 81 fjerde ledd siste punktum.

c) Meldinger etter pbl § 85 og § 86b skal behandles av kommunen innen tre uker. Tiltak etter pbl § 85 som skal stå i mer enn fire måneder kan ikke igangsettes uten at kommunen har gitt samtykke.

d) Søknader etter pbl § 93 skal behandles av kommunen innen tolv uker. Hvor søknaden er oppdelt gjelder denne fristen kun for rammetillatelsen. Denne fristen gjelder også for søknad om endring av rammetillatelse.

Der tiltaket er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring, eller tillatelse eller samtykke (vedtak) fra andre myndigheter etter pbl § 95 nr. 3, kan kommunen forlenge fristen. Ny frist skal meddeles tiltakshaver og ansvarlig søker så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.

Ved overskridelse av fristen etter bokstav d første ledd skal kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25% av det totale byggesaksgebyret for hver påbegynt uke fristen overskrides. Bestemmelsen gjelder ikke der det er avtalt særskilte frister eller kommunen har forlenget fristen etter annet ledd. I disse tilfeller inntreer virkninger av fristoverskridelse fra det tidspunkt den avtalte eller forlengede frist overskrides.

e) Søknad om igangsettingstillatelse skal behandles av kommunen innen tre uker.

f) Søknadsppliktige tiltak som tilfredsstillende kravene for å bli behandlet som enkle tiltak etter pbl § 95b skal behandles av kommunen innen tre uker. Ved fristoverskridelse regnes tillatelse for gitt.

g) Andre myndigheter skal avgi uttalelse eller ekspedere vedtak innen fire uker, jf. pbl § 95 nr. 3. Der annen myndighet skal avgi uttalelse kan kommunen gi igangsettingstillatelse dersom det ikke foreligger slik uttalelse innen fristens utløp. Der det skal gis tillatelse eller samtykke kan bygningmyndighetene ikke gi igangsettingstillatelse uten at slik avgjørelse foreligger. Frister som følger av annet regelverk går foran frister etter denne bestemmelsen.

h) Anmodning om midlertidig brukstillatelse skal behandles av kommunen innen én uke. Ved fristoverskridelse regnes brukstillatelse for gitt under forutsetning av at tiltaket er i samsvar med tillatelser eller bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

i) Krav om ferdigattest skal behandles av kommunen innen to uker.

j) Klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen, jf. forvaltningsloven § 33, innen seks uker.

k) Klagesaker der det er gitt utsatt iverksetting, jf. forvaltningsloven § 42, skal behandles av klageinstansen innen seks uker. Dette gjelder uansett om det er kommunen eller klageinstansen som har fattet vedtak om utsatt iverksetting.

2. Det kan i den enkelte sak avtales lengre frister enn dem som er angitt i nr. 1.

3. Fristene i nr. 1. b-k gjelder kun for saker som er i samsvar med gjeldende arealplaner, jf plan- og bygningslovens § 20-6 2. ledd 1. og 2. punktum og § 31 nr.1 1. ledd, og i samsvar med plan- og bygningslovens § 17-2, § 23 og § 33.