

Kommunal- og regionaldepartementet

Prop. L

(2009-2010)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen)

Tilråding fra Kommunal- og regionaldepartementet av X. mai 2010,

godkjent i statsråd samme dag.

(Regjeringen Stoltenberg II)

1 Innledning

Stortinget vedtok 8. mai 2009 byggesaksdelen til plan- og bygningsloven. Endringene skal etter planen tre i kraft 1. juli 2010.

De foreslåtte lovendringene i denne proposisjonen skal avklare enkelte punkter som har vist seg uklare i forbindelse med utarbeidelse av forskriftene til ny byggesaksdel til plan- og bygningsloven. Endringene går delvis ut på å presisere forskriftshjemler og klargjøre enkelte begreper for å skape samsvar med intensjonene med ny lov. Forskrifter til ny lov som har vært på høring, og som skal tre i kraft sammen med loven bygger i noen tilfeller på justeringene som foreslås her.

Endringsloven bør tre i kraft sammen med ny byggesaksdel.

2 Forslag med merknader til bestemmelsene

2.1 Forskriftshjemmelen for utbyggingsavtaler (§ 17-6)

Det er nylig gjennomført evaluering av lov- og forskriftseglene om utbyggingsavtaler. Den konkluderer blant annet med at det knytter seg usikkerhet til rekkevidden av kriteriet i loven om at forpliktelser i utbyggingsavtaler skal stå i forhold til utbyggingen og den belastning den medfører. Denne usikkerheten kan medføre at utbyggingsavtaler ikke blir så balanserte som loven forutsetter.

Usikkerheten vil blant annet kunne løses gjennom presiseringer i forskrift. Forskriftshjemmelen i ny byggesaksdel § 17-6 er en videreføring av gjeldende i plan- og bygningslov § 64e, og lyder: ”Departementet kan gi ytterligere regler om krav til avtaleinngåelsen, typer av tiltak som kan omfattes, herunder at nærmere angitte tiltak ikke kan inngå i avtale og hvordan avtalevilkårene skal gjennomføres.”

En nærmere presisering i forskrift av lovens krav om forholdsmessighet kan gjøres etter gjeldende forskriftshjemmel. Det foreslås allikevel å presisere forskriftshjemmelen, fordi en innføring av en mer presis hjemmel vil tydeliggjøre behovet for en klar grense for de forpliktelsene utbygger kan påta seg.

Forslaget innebærer ikke realitetsendringer.

2.2 Retting av feil henvisning (§ 18-7)

I lovreglene om refusjon er det en feil henvisning i annet ledd annet punktum. Regelen skal henvise til *første punktum*, ikke *første ledd*. Rettingen innebærer ikke realitetsendringer.

2.3 Justering av ordlyden for søknadspliktige tiltak (§ 20-1)

Ordlyden i § 20-1 om søknadspliktige tiltak og § 30-3 om skilt og reklameinnretninger samsvarer ikke i begrepsbruken. § 20-1 angir at søknadsplikten gjelder ”skilt, reklameinnretninger o.l.” mens § 30-3 bruker betegnelsen ”skilt- og reklameinnretninger”. Forskjellen i begrepsbruk er ikke ment å innebære noen realitetsforskjell. Ordlyden i § 20-1 foreslås endret til begrepet brukt i spesialbestemmelsen i § 30-3.

Forslaget innebærer ikke realitetsendringer.

2.4 Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse (§ 20-3)

2.4.1 Mindre frittliggende bygning

Etter § 20-3 første ledd bokstav a er det ikke søknadsplikt for mindre frittliggende bygning som oppføres på bebygd eiendom forutsatt at den ikke skal benyttes til ”varig opphold for personer”. Regelen skal tilsvare gjeldende forskrift om saksbehandling i byggesaker § 5 nr. 1 bokstav a. Bestemmelsen er ikke ment å være til hinder for at slike små bygg (opp til 15 m²) brukes som for eksempel hobbyverksted, lysthus eller lignende. Derimot skal slike bygg ikke kunne brukes som beboelsesrom. Med dette menes rom som kjøkken, stue, soverom og våtrom. For å hindre misforståelser om hvorvidt bygg som omfattes av loven § 20-3 første ledd bokstav a kan brukes til opphold i forbindelse med hobbyvirksomhet mv, foreslås at begrepet *beboelse* brukes i stedet for *varig opphold*.

Forslaget er en videreføring av gjeldende rett, og innebærer ikke realitetsendringer.

2.4.2 Forskriftshjemmel for unntak fra søknadsplikt for anleggsbrakker

Anleggsbrakker plasseres ofte i tilknytning til større byggetiltak, og blir stående så lenge byggetiltaket varer. Det gir et rasjonelt og håndterbart system at brakkene blir stående uten særskilt søknad eller annen kommunal godkjenning selv om de skal plasseres for et lengre tidsrom enn andre midlertidige tiltak, siden brakkene er geografisk og tidsmessig knyttet til et søknadspliktig tiltak. Etter gjeldende regler fremkommer denne adgangen av forskrift om saksbehandling i byggesaker § 6.

Etter ny byggesaksdel kan forskriften gis med hjemmel i § 20-3 fjerde ledd. Departementet foreslår allikevel at det innføres en eksplisitt hjemmel for unntak fra søknadsplikten. Dette er fordi anleggsbrakkene skal stå lenger enn midlertidige tiltak som nevnt i lovens øvrige bestemmelser. Departementet anser derfor at det vil være en fordel med en klar hjemmel for unntak fra dette. Det forutsettes for øvrig for slike tiltak at minimumskrav til helse, miljø og sikkerhet er ivaretatt, jf. også nedenfor under kap. 2.12.

Forslaget er en videreføring av gjeldende rett, og innebærer ikke realitetsendringer.

2.5 Hjemmel for vilkår om varsel ved fjerning av midlertidig tiltak (§ 21-4)

Etter § 20-2 er midlertidige tiltak nå søknadspliktige. For en rekke slike tiltak vil det være viktig for myndighetene å få beskjed om når tiltaket er fjernet. Dette vil for eksempel gjelde der det midlertidige tiltaket er et luftfartshinder. Departementet anser at det vil være et rimelig og lovlig vilkår i tillatelsen til plassering av tiltaket at kommunen krever å varsles når tiltaket fjernes. For å gjøre adgangen til å stille vilkår klar for kommunene, og for å gi tiltakshavere forutberegnelighet med hensyn til dette, anser departementet at adgangen til å stille vilkår fremkommer direkte i loven.

Forslaget innebærer ikke realitetsendringer.

2.6 Andre myndigheter (§ 21-5)

Etter gjeldende forskrift om saksbehandling i byggesaker er det plikt for kommunen til å rapportere til andre myndigheter, særlig i forbindelse med luftfartshindre og registrering i GAB-registeret. Plikten følger i utgangspunktet av annet regelverk, men gjentas som en henvisning i forskrift om saksbehandling i byggesaker § 26. Det anses som særlig viktig at

plasseringen rapporteres til de rette myndighetene, og gjentakelsen av plikten bør derfor videreføres.

Forslaget er en videreføring av gjeldende regler, og plikten til rapportering følger av annet regelverk. Forslaget innebærer ikke realitetsendringer.

2.7 Sluttkontroll og ferdigattest (§ 21-10)

2.7.1 Unntak fra krav om sluttkontroll og ferdigattest

For en del tiltak er det uhensiktsmessig eller unødvendig med ferdigattest etter plan- og bygningsloven.

Ved deling bestemmer forskrift om saksbehandling i byggesaker § 15 første ledd andre punktum at det ikke kreves ferdigattest. Dette fordi prosessen etter at delingstillatelsen er gitt, dvs. rekvisisjon og gjennomføring av delingsforretningen, er tatt ut av byggesaksbehandlingen og styres av delingsloven (snart lov om egedomsregistrering). Det vises også til Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) om lov om egedomsregistrering side 145: ”Departementet legg til grunn at føresegnene i plan- og bygningslova kap. XVI om kontroll med tiltak, ansvarleg utførande, sluttkontroll og ferdigattest, m.v. (§§ 97–99), ikkje gjeld for tiltak etter § 93 bokstav h, heller ikkje som følgje av forslag til ny lov om egedomsregistrering. Departementet har ikkje funne det nødvendig å presisere dette i ordlyden til plan- og bygningslova.”

Tilsvarende er det etter gjeldende regler ikke krav om ferdigattest for midlertidige tiltak som skal plasseres i inntil to år, eller skilt- og reklameinnretninger som plasseres for et bestemt tidsrom. Når søknad om plassering er mottatt og tillatelsen er gitt, er ferdigattest for utplasseringen av slike tiltak er ikke interessant for bygningsmyndighetene, siden det ikke er det samme behov for kvalitetssikring av tiltaket som det er for oppføring av de byggverk plan- og bygningsloven ellers regulerer.

Det har ikke vært meningen at behandling av slike saker skal kompliseres ved en unødvendig prosess. Lovteksten åpner imidlertid ikke etter sin ordlyd klart for unntak fra krav om ferdigattest. Departementet foreslår derfor en forskriftshjemmel som åpner for at noen særskilte tiltak unntas fra krav om ferdigattest.

Forslaget er en videreføring av gjeldende rett, og innebærer ikke realitetsendringer.

2.7.2 Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold

Etter ny § 21-10 andre ledd skal det ved søknad om ferdigattest foreligge dokumentasjon om byggverkets og byggeproduktene egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift, vedlikehold og bruk. Ordlyden bør for det første endres fra dokumentasjon om *byggverkets og byggeproduktene egenskaper* til *byggverkets, herunder byggeproduktene, egenskaper* for å gi et mer presist bilde av dokumentasjonen.

Videre er formålet at eieren av bygget skal kunne lage et fornuftig og forsvarlig grunnlag for løpende opprettholdelse av byggets egenskaper gjennom levetiden. Forvaltning, drift og vedlikehold dekker dette behovet. Begrepet *bruk* kan imidlertid gi inntrykk av at dokumentasjonen også skal dekke hva bygget brukes til. Dette følger av tillatelsen, og regelen i § 21-10 er ikke ment å kunne legge ytterligere føringer. Det foreslås derfor at begrepet *bruk* tas ut.

Forslagene innebærer ikke realitetsendringer.

2.8 Forskrifter om nærmere regler om sentral godkjenning (§ 22-5)

Sentral godkjenning er et tilbud for ansvarlige søkere, prosjekterende og utførende for at de skal kunne dokumentere sine kvalifikasjoner ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett. Videre er sentral godkjenning etter ny byggesaksdel obligatorisk for ansvarlig kontrollerende. Etter lov 19. juni 2009 nr. 103 om tjenestevirksomhet (tjenesteloven) er det forutsatt at tillatelsesordninger har en frist for behandling av søknader, og videre at tillatelse skal anses gitt når fristen er ute med mindre annet følger av reglene på det aktuelle området.

Sentral godkjenning er videre et viktig virkemiddel for å bedre kvaliteten på foretakene i byggenæringen, og skal gjøre søknad om ansvarsrett enklere for gode foretak. Det er videre viktig at foretakene i næringen oppfatter sentral godkjenning som attraktivt. Det er da blant annet viktig at søknadene behandles raskt. Et virkemiddel for å oppnå dette er å stille tidsfrister for sentral godkjenning. Dette kan gjøres gjennom instruks til Godkjenningsordningen som administreres av Statens bygningstekniske etat, men det vil gi en signaleffekt å forskriftsfeste tidsfrister. Oversittelse av fristen bør kunne ha rettsvirkninger i form av redusert gebyr. Tidsfrister og rettsvirkninger av fristoversittelse antas å kunne innføres i forskrift etter den allerede vedtatte forskriftshjemmelen i ny byggesaksdel § 22-5. Departementet anser imidlertid at forskriftshjemmelen bør være eksplisitt, og foreslår en justering i loven.

Forslaget gjelder innføring av tidsfrister som i tjenesteloven allerede er forutsatt innført. For øvrig kan departementet instruere godkjenningsordningen til å behandle saker innenfor gitte frister. Forslaget anses således ikke å innebære realitetsendringer.

2.9 Adgang til å unnta fra krav om ansvar (§ 23-1)

Etter gjeldende forskrift om saksbehandling i byggesaker § 13 annet ledd kreves ikke ansvarlig foretak der det er unødvendig. Kommunen avgjør om ansvar er unødvendig, og unntaket skal fremgå av tillatelsen. Eksempler på tiltak der ansvar ikke er nødvendig er tiltak som ikke omfattes av teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, hvor oppgavene teknisk sett er enkle, bruksendring som ikke nødvendiggjør ombyggingsarbeider og riving av mindre bygninger som garasjer.

Regelen gir en fornuftig adgang til å lempe kravet om ansvarlig foretak der kravet ikke tjener noen hensikt, og bør videreføres. Dette kan skje gjennom forskrift, men departementet anser at regelen som et overordnet prinsipp bør fremkomme i loven, og foreslår derfor en ny lovregel.

Forslaget er en videreføring av gjeldende rett, og innebærer ikke realitetsendringer.

2.10 Sikring av basseng, brønn og dam (§ 28-6)

Paragraf 28-6 stiller krav til sikring av brønner og dammer. Bestemmelsen er i all hovedsak en videreføring av gjeldende lov § 83. Til gjeldende lov er det gitt forskrifter med nærmere bestemmelser om sikringstiltak mv. Ny lov § 28-6 har ikke hjemmel for forskrifter. En nærmere utdyping av kravene i loven kan i stedet gis i veiledning til loven. På sikt kan det imidlertid bli behov for at kravene tydeliggjøres i forskrift, hvis det er usikkerhet knyttet til om sikkerhetsnivået etter gjeldende § 83 med forskrifter er videreført. Det foreslås derfor en hjemmel for forskrifter til presisering av kravene til sikring av basseng, brønn og dam.

Forslaget er en videreføring av gjeldende rett, og innebærer ikke realitetsendringer.

2.11 Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense (§ 29-4)

Reglene i § 29-4 om materielle krav til plassering og høyde gjelder i hovedsak alle typer av tiltak. I paragrafen står det imidlertid at den gjelder *bygning*. I loven brukes betegnelsen *bygning* om vanlige byggverk med vegger og tak. *Konstruksjoner og anlegg* brukes om andre typer tiltak som omfattes av loven. I regler som retter seg mot alle typer tiltak brukes for enkelhets skyld betegnelsen *byggverk*, som altså omfatter bygninger, konstruksjoner og anlegg.

Slik § 29-4 er beskrevet i forarbeidene og forstås i etter gjeldende lov § 70 retter de fleste kravene seg mot både bygninger, konstruksjoner og anlegg. Betegnelsen i lovteksten bør derfor rettes opp.

Forslaget er en videreføring av gjeldende rett og innebærer ikke realitetsendringer.

2.12 Materielle krav til anleggsbrakker (§ 30-5)

Anleggsbrakker plasseres ofte i tilknytning til større byggetiltak, og blir brukt som midlertidig husvære, kontorer mv. så lenge byggetiltaket varer. Brakkene skal oppfylle minimumskrav til helse, miljø og sikkerhet både etter plan- og bygningslovgivningen og arbeidsmiljøloven. Det er imidlertid unødvendig og lite rasjonelt om brakkene må oppfylle alle krav som gjelder for permanente byggverk. Etter gjeldende lov gjelder kravene for alle anleggsbrakker så langt de passer. Etter ny lov § 30-5 gjelder imidlertid kravene fullt ut for tiltak som plasseres for mer enn to år. Grunnen til dette er at reglene er omstrukturert uten at det ble fanget opp at anleggsbrakker kan bli stående lenger enn to år uten å anses som permanente. Dette er en feil, og det har ikke vært meningen å skjerpe inn reglene på dette området. Det bør i tråd med gjeldende rett være anledning til å gi forskrifter som angir reduserte materiell krav til anleggsbrakker, så lenge sikkerheten ivaretas. Jf. også forslaget til endring av § 20-3 ovenfor.

Forslaget er en videreføring av gjeldende rett, og innebærer ikke realitetsendringer.

3 Administrative og økonomiske konsekvenser

Endringene er i stor grad videreføring av gjeldende rett, og innebærer ikke realitetsendringer, og skal ikke virke skjerpende for tiltakshavere eller kommunen. Forslagene i proposisjonen har således ikke administrative eller økonomiske konsekvenser.

Kommunal- og regionaldepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen).

Vi HARALD, Norges konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen) i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag til lov om endringer i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen)

§ 17-6 skal lyde:

§ 17-6 Forskrifter

Departementet kan gi ytterligere regler om krav til avtaleinngåelsen, typer av tiltak som kan omfattes, herunder at nærmere angitte tiltak ikke kan inngå i avtale hvordan kriteriene i loven skal anvendes og hvordan avtalevilkårene skal gjennomføres.

§ 18-7 annet ledd skal lyde:

Refusjonsbeløp som kan pålegges den enkelte eiendom, skal være begrenset til den verdiøkning som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen. Dersom bestemmelsen i første ~~ledd~~ punktum fører til at ikke alle utgifter ifølge § 18-5 blir dekket for en eller flere av eiendommene, kan refusjonskreditor kreve at udekkede beløp blir fordelt på de andre eiendommene i samsvar med reglene i første ledd. Det er et vilkår at hver av de eiendommene som blir pålagt tilleggsrefusjon, må antas å ha en verdiøkning som er minst like stor som summen av refusjonsbeløpene for eiendommen.

§ 20-1 første ledd bokstav i skal lyde:

- i) plassering av skilt ~~og~~ og reklameinnretninger ~~o.l.~~

§ 20-3 første ledd bokstav a skal lyde:

- a) mindre frittliggende bygning som oppføres på bebygd eiendom, og som ikke kan brukes til beboelse ~~varig opphold for mennesker~~

§ 20-3 fjerde ledd skal lyde:

Departementet kan i forskrift unnta også andre tiltak fra bestemmelsene i § 20-1 herunder plassering av anleggsbrakker i mer enn to måneder.

Ny § 21-4 sjette ledd bokstav c skal lyde:

- c) tiltakshaver varsler kommunen når midlertidige tiltak som nevnt i § 20-2 c fjernes

Nytt § 21-5 fjerde ledd skal lyde

Departementet kan gi forskrifter om plikt for kommunen til å rapportere til andre myndigheter.

§ 21-10 andre ledd skal lyde:

Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktenes, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift, og vedlikehold og bruk av bygget. Departementet kan gi forskrift om innhold, avlevering og oppbevaring av slik dokumentasjon.

§ 21-10 femte ledd skal lyde:

Departementet kan gi forskrift om unntak fra krav om ferdigattest for særskilte tiltak, ferdigstillelsen av tiltak, sluttkontroll, dokumentasjon for kommunens behandling av søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.

§ 22-5 første ledd skal lyde:

Departementet kan gi forskrift om saksbehandling og krav for godkjenning, tilbake-
trekking, ordningens omfang og organisering, tidsfrister for sentral godkjenning og konsekvenser av fristoverskridelse, og om gebyr for godkjenning som ikke kan gå ut over selvkost.

Nytt § 23-1 tredje ledd skal lyde:

Kommunen kan unnta fra krav om ansvarsrett der dette er klart unødvendig.

Nytt § 28-6 tredje ledd skal lyde:

Departementet kan gi forskrifter med krav til sikkerhetsnivå og sikringstiltak for basseng, brønn og dam.

§ 29-4 skal lyde:

§ 29-4. Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Bygningens-Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og bygningens-byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal bygning-byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at bygning-byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom bygningerbyggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd bokstav b, gis ved forskrift.

§ 30-5 skal lyde:

§ 30-5. Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg, jf. § 20-1 første ledd bokstav j, må ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene. For ovennevnte tiltak gjelder bestemmelser gitt i eller i medhold av loven så langt de passer. Departementet kan gi forskrift om krav til midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg. Departementet kan videre gi forskrifter om hvilke krav som gjelder for anleggsbrakker som skal stå lenger enn to år.