



Saksbehandler	Anders Lund
Deres ref.	19/2116
Vår ref.	19/115745
Arkiv	19/4464
Vår dato	01.09.2019
Deres dato	03.05.2019

Kommunal- og Moderniseringsdepartementet

Postboks 8112 DEP
0032 OSLO

Høringsuttalelse - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova

Det vises til høringsbrev 03.05.2019 (saksnr. 19/2116) vedrørende forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova. Larvik kommunes innspill redegjør for problemstillinger og spørsmål basert på erfaringer administrasjonen har gjort i gjeldende praksis i kommunens saksbehandling.

Kommunene har en viktig rolle i å sikre at basale rettsprinsipper og viktige samfunnshensyn blir ivarettatt på en god og gjennomførbar måte i den konkrete saksbehandlingen etter plan- og bygningsloven. På generelt grunnlag vil Larvik kommune påpeke at de mange endringene innenfor enkelttemaer i plan- og bygningsloven de siste årene har vært utfordrende for kommunen å følge opp. Det har også vært utfordrende å se hvilken samlet effekt de stadige endringene har for praktiseringen av regelverket. Vi vil henstille til at ytterligere endringer av plan- og bygningsloven samles og tas i forbindelse med et større lovarbeid.

I forhold til den konkrete høringen har vårt fokus vært rettet mot byggesaksdelen i plan- og bygningsloven, der vi har følgende synspunkter:

Vedrørende pkt. 1.2.3 - forslag til ny § 31-2.

«(...) og er avgrenset til krav som har klar effekt for byggverkets funksjon (...)». Vi mener det bør gis en grundig avklaring av hva som menes med «klar effekt». Uten en klar forståelse av hva som ligger i begrepet ser vi for oss at det kan oppstå uenighet rundt hvem som ta stilling til *når* et krav i TEK ikke skal følges.

Er det slik at vurderingen faller fullt ut innunder ansvarlig foretaks ansvar, eller skal kommunen godkjenne vurderingen? Vi opplever ofte å at det oppstår diskusjon med utbyggere som bruker skjønnsmessige bestemmelser til å unngå krav som kommunen mener skal oppfylles. Dette er saker som typisk stjeler mye tid i kommunalforvaltningen, og vi er svært usikre på om formuleringen «klar effekt» vil bidra til forutsigbarhet og effektiv saksbehandling.

Vi tror det kan være nyttig å gi konkrete eksempler på hvordan bestemmelsen er ment å forstås.

Vedrørende pkt. 1.3.3/4 - forslag til ny § 31-3:

Til delkapittelet «Når er påbygg i samsvar med plan?»

I høringsnotatet legges det til grunn at dersom det er gitt dispensasjon fra utnyttelsesgrad for bygging av f.eks. en terrasse vil en senere påbygging/tilbygg på den samme terrassen ikke kreve ny dispensasjon fra utnyttelsesgraden. Vi er usikre på om av et slikt prinsipp ivaretar hensynene bak dispensasjonsordningen, og om allmenhetens/naboers rettigheter i tilstrekkelig grad blir ivaretatt. Vi etterlyser en klargjøring av *hvorfor* tilbygg/påbygg i et slikt tilfelle ikke vil være avhending av dispensasjon fra utnyttelsesgraden.

Vedrørende pkt. 1.4.3 - forslag til ny § 31-4.

I forbindelse med en endring av regelverket tror vi det bør presiseres at unntak fra TEK *ikke* er hovedregelen, og det bør vurderes om det kan presiseres at TEK skal følges dersom kostnadene/vanskene med å følge TEK er små?

Vi mener også at det må foretas en vurdering av forholdet til ansvarssystemet. Kommunen frykter at det vil by på problemer at ikke alle vurderinger av unntak fra TEK for tekniske løsninger i eksisterende bygg blir ansvarsbelagt. Vi mener å ha erfart at manglende ansvar ofte fører til at det sendes inn en ufullstendig redegjørelse angående fraviket, slik at kommunen som et minimum må be om bedre dokumentasjon. Ofte gjelder fravik fra TEK også kompliserte tekniske forhold som byggesaksbehandlere i utgangspunktet ikke har forutsetninger for å vurdere.

Dersom kommunene selv må ta stilling til om sikkerheten er ivaretatt ved unntak fra TEK tror vi kanskje det kan medføre at kommunene velger å gi avslag for å ikke bli erstatningsansvarlige ved skade.

Vi mener også det bør vurderes om den foreslåtte ordningen med unntak fra plan like godt kunne vært ivaretatt gjennom den alminnelige dispensasjonsadgangen i PBL § 19-2.

Vedrørende pkt. 1.9.3 – forslag til ny § 31-10.

Det foreslås at pålegg om rivning samtidig skal innebære en tillatelse til rivning.

Vi lurer på hvordan plan- og bygningsmyndighetene skal kunne stille krav til eksempelvis avfallshåndtering og ansvarlig foretak når dette formuleres slik? Skal plan- og bygningsmyndighetene stille dette som vilkår i pålegget? Vi mener dette bør avklares.

Vedrørende pkt. 2.1 – Oppheving av § 31-6 om bruksendring og rivning av bolig

Larvik kommune ikke har gitt kommuneplanbestemmelser slik det er åpnet for i PBL § 31-6, og vi har derfor ingen synspunkter på at bestemmelsen oppheves.

Vedrørende pkt. 3.3 - forslag til ny § 20-1.

Av hensyn til likebehandling og effektiv saksbehandling mener vi det kan være fornuftig å gi en grundig avklaring av hva som ligger i begrepet «hovedombygging».

Vedrørende pkt. 3.6.4 – forslag til ny § 25-4.

Vi stiller spørsmål ved om det vil vanskeliggjøre effektivt tilsyn i eksisterende bygg og arealer i private hjem dersom tilsynet må forhåndsvarsles, eller dersom tilsynet må begrenses til den delen der det er grunn til å tro at det foreligger ulovlige forhold. Vi frykter at for eksempel ulovlige boforhold som medfører fare for liv og helse vil kunne bli vanskelig å avdekke med disse begrensningene.

Vedrørende pkt. 7.3.2 - forslag om lovfesting av rett til å etablere ladepunkt for ladbare biler.

Under presiseringen av hvor den enkelte har rett til å plassere ladepunktet kan det fremstå som at omdisponering av areal kan skje etter godkjenning av årsmøtet/generalforsamlingen. Vi tror det bør presiseres at omdisponering av arealer til parkering ikke bare er et anliggende for det enkelte sameie/borettslag, men at etableringen også må skje i tråd med formålet arealet er regulert til etter plan- og bygningsloven. Etablering av ladepunkter i strid med underliggende arealformål vil som et minimum kreve at det gis dispensasjon fra formålet med hjemmel i PBL § 19-2.

Vi ønsker lykke til i den videre prosessen og håper våre innspill og spørsmål kan bidra til å belyse problemstillinger knyttet til de foreslåtte endringene.

Med hilsen

Hilde Bøkestad
Kommunalsjef Areal og Teknikk
33 17 10 00

Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur