Høringssvar fra Norsk Kommunalteknisk Forening
Norsk Kommunalteknisk Forening gir her sine skriftlige innspill til forslag til endring av byggesaksforskriften (SAK10) § 15-3.

Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF) er en ideell organisasjon av, og for, norske kommunalteknikere. NKF skal jobbe for å dele kunnskap og skape relasjoner på tvers av kommunegrenser. Denne saken har vært på høring i organisasjonen, både skriftlig og på digitalt innspillsmøte med deltagere fra hele landet.

Vi viser til høringsbrev fra 20. september og kommer med dette med våre innspill til høringen.

Departementet foreslår en endring i byggesaksforskriften SAK10 § 15-3 *Tidsavgrensede krav om tilsyn.* Nye prioriterte fokusområdet som skal gjelde for perioden 2022-2024 er *Tilsyn med dokumentasjon av sikkerhet mot naturfarer* og *Tilsyn med at etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlige*.

Tilsyn med dokumentasjon av sikkerhet mot naturfarer

NKF stiller seg positiv til at departementet ønsker økt fokus på dette området. Vi registrerer likevel at det er behov for en spesifisering av hvilken type tilsyn det er tenkt skal avholdes og hvem det skal rettes mot. Etter pbl § 28-1 har kommunen undersøkelsesplikt med hensyn til farer både ved utarbeidelse av arealplaner og ved vurdering av dele- og byggetillatelser. Mye av dokumentasjonen som det vises til i høringsbrevet må derfor allerede fremlegges ved søknad om tillatelse.

Vi mener derfor det må utarbeides tydelige retningslinjer og veiledere slik at både kommune og søker/tiltakshaver er klar over tilsynets omfang. Dette vurderes som svært viktig med tanke på at kommunenes kompetanse innenfor fagområdet er varierende. Det er også svært viktig at tilsynet ikke blir en form for «kommunal godkjenning» slik at kommunene potensielt risikerer å bli holdt ansvarlig ved et eventuelt ras, skred eller flom

Vi gjør også oppmerksom på at det er et begrenset antall foretak som opererer innenfor dette fagområdet. Et nasjonalt rettet tilsyn mot disse aktørene vil derfor kunne resultere i at foretakene blir utsatt for gjentakende og parallelle tilsyn på tvers av kommunegrenser. Dette vil kunne påvirke fremdriften i et stort antall byggesaker i nasjonal sammenheng.

Tilsyn med at etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlige.

NKF stiller seg i utgangspunktet bak forslaget da et dette kan bidra til å øke bokvaliteten i utleieobjekter. Vi ser derimot mange utfordringer ved å føre tilsyn av hybler og boenheter i eksisterende bygg. Et slikt arbeidet vil kreve en annen innsats og fremgangsmåte enn ved de tidligere prioriterte tilsynsområdene og tilsynet kan ikke utføres som rent dokumenttilsyn. Tilsynshjemmelen er knyttet til lovens bestemmelser om ulovlighetsoppfølging, og krever at kommunene aktivt leter frem og avdekker potensielle ulovlige objekter. Kommunene vil videre måtte vurdere hvert enkelt tilfelle for å avdekke om det er hjemmel for tilsyn og om ulovlighetene er på et slikt nivå at det krever oppfølging fra kommunen.

Selv når forundersøkelsene avdekker klare tilfeller vil den videre saksgangen fortsatt kreve mye ressursbruk for å avklare fakta og med å veilede huseiere gjennom prosessen. Ressursbruken vil variere i hvert enkelt tilfelle, men ofte er dette svært tidkrevende arbeid og en sak kan gjerne pågå i flere år før en kommer til en løsning.

Vi problematiserer videre definisjonen av søknadspliktig oppdeling av boenhet i SAK10 § 2-2, der det i bokstav c) kreves at enheten er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en utleieenhet med dører mellom boenhetene er dermed unntatt kravet om ansvarsrett og kan omsøkes som en mindre bruksendring. Konsekvensene av dette er at enhetene blir utformet etter forenklinger gjort i lovverket vedrørende dagslys og takhøyde og at det ikke blir stilt krav til brannsikkerhet eller ventilasjon. Dermed gir dagens regelverk og forståelse av hva som utgjør en boenhet både dårligere bokvalitet og i verste fall konsekvenser for personsikkerhet.

Regelverket om endringer i eksisterende bygg skal også endres om kort tid, endringsloven er vedtatt. Dermed vil saker som starter før loven trer i kraft ha en annen og mer kostbar vei til godkjenning enn saker som behandles etter den nye loven. Tidspunktet for dette tilsynet er derfor usedvanlig dårlig.

NKF erfarer at flere kommuner i senere år har igangsatt omfattende tilsyn rettet mot bla. geoteknikk, brannsikkerhet og tiltak i strandsonen. Dette er krevende arbeid som beslaglegger mye av kommunenes ressurser på tilsynsområdet. For disse kommunene vil et nytt tilsynsområde slik som beskrevet i endringsforslaget være svært belastende.

Innføres endringen slik som foreslått er det stor sannsynlighet for at flere kommuner vil prioritere bort dette tilsynsområdet da deres ressurser ikke vil strekke til. NKF anbefaler derfor at forslaget om *Tilsyn med at etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlige,* ikke trer i kraft før neste periode (2024-2026) og at det i perioden frem til dette utarbeides tydelige veiledere slik at både kommunene og tiltakshavere har en entydig felles forståelse av lov og forskrift. NKF foreslår videre at det ses på mulighet til å lovfeste at f.eks. 30% av byggesaksgebyret skal øremerkes tilsyn. Dette for å sikre finansiering av pålagt tilsyn.

På vegne av fagstyret i NKF Byggesak



_____

Kirsti Kierulf

Administrerende direktør

Norsk Kommunalteknisk Forening