

Deres ref.
Sak 21/4961 (KMD)

Deres brev av:
20.09.2021

Vår ref.
MG/PG

Dato:
1.11.2021

Høringssvar fra Boligprodusentene – Forslag til endringer i byggesaksforskriften om tidsavgrensede krav til tilsyn

Boligprodusentene viser til høringsnotat fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) om forslag til endringer i byggesaksforskriften om tidsavgrensede krav til tilsyn (prioriterte tilsynsområder), sendt på høring 20.9.2021, med høringsfrist 1.11.2021. Her følger Boligprodusentenes Forenings høringssvar.

KMD foreslår følgende endringer i Byggesaksforskriftens § 15-3. Tidsavgrensede krav om tilsyn, endringer i kursiv:

Kommunen skal i en periode på 2 år fra 1. januar 2022, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:

- *At det er utarbeidet dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer, jf. byggesaksforskriften § 5-4.*
- *At etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlige, jf. byggesaksforskriften §§ 2-1 og 2-2.*

Boligprodusentens Forening støtter forslaget til de prioriterte tilsynsområdene. Vi vil påpeke at det er svært viktig at det foreligger nødvendig veiledningsmaterieell for kommunen før de nye prioriterte tilsynsområdene blir iverksatt.

Tilsyn med dokumentasjon for oppfylles av krav til sikkerhet mot naturfarer

KMD påpeker at hensikten med tilsynet er å få fokus på fagområdet slik at man kan bidra til å avverge at farlige situasjoner oppstår. Vi mener fagområdet er komplekst og vanskelig, og kommunene har selv ofte selv ikke fagkompetanse til å kunne vurdere om fagområdet er tilstrekkelig prosjektert. Det er derfor viktig at det blir utarbeidet en veileder og sjekkliste for gjennomføring av tilsynet, slik at tilsynet ikke kun blir en byråkratisk øvelse, men får en reell effekt.

Det bør også komme tydelig frem om tilsynet kun skal avdekke hvorvidt dokumentasjonen foreligger, eller om tilsynet også skal vurdere om dokumentasjonen har nødvendig kvalitet.

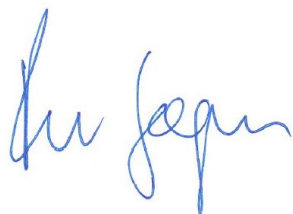
Tilsyn med at etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlige

Boligprodusentene forstår denne bestemmelsen slik at dette ikke er et rent tilsyn i selve byggesaksprosessen, men tilsyn/ulovlighetsoppfølging av eksisterende bygninger for å sjekke

om det ikke er etablert flere boenheter enn godkjent. Vi stiller spørsmål om KMD har vurdert om kommunene har kapasitet til å drive oppsøkende virksomhet av eksisterende boliger uten at kommunen har en konkret mistanke om ulovlige forhold jf. pbl § 31-7?

Det er viktig at myndighetene utarbeider en veileder om hva som forstås som en selvstendig boenhet og hva som anses som en "hybel", som beskrevet i veilederen til SAK10 § 2-2. Forståelsen og tolkningen av hva som anses som en selvstendig boenhet eller ikke, opplever vi er veldig forskjellig fra kommune til kommune. Derfor er det viktig at det gjøres helt klart fra myndighetenes side hva som anses som en selvstendig boenhet og hva som ikke er en selvstendig boenhet, slik at man unngår unødvendig mye arbeid og konflikter ved gjennomføring og oppfølging av tilsynet.

Med vennlig hilsen
For Boligprodusentenes Forening



Per Jæger
Adm. direktør