

HØRINGSNOTAT

3. juli 2014

S.nr. 14/4555

Forslag til forenklinger i byggesaksforskriften og oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak

Endringer i byggesaksforskriften

(forskrift av 26. mars 2010 om byggesak)

INNHold

1	BAKGRUNN	6
2	FORSLAG TIL ENDRINGER - FORENKLING.....	7
2.1	Tiltakshaver er ansvarlig ved unntak fra søknadsplikt.....	9
2.1.1	Forslag til forskrift.....	9
2.1.2	Merknader til bestemmelsen	9
2.2	Frittliggende bygning inntil 15 m².....	10
2.2.1	Forslag til forskrift.....	10
2.2.2	Merknader til bestemmelsen	10
2.3	Garasje/uthus	11
2.3.1	Forslag til forskrift.....	11
2.3.2	Merknader til bestemmelsen	11
2.4	Mindre tilbygg.....	14
2.4.1	Forslag til forskrift.....	14
2.4.2	Merknader til bestemmelsen	14
2.5	Reparasjon av bygningstekniske installasjoner.....	15
2.5.1	Forslag til forskrift.....	15
2.5.2	Merknader til bestemmelsene	15
2.6	Levegg	17
2.6.1	Forslag til forskrift.....	17
2.6.2	Merknader til bestemmelsene	18
2.7	Antenner	18
2.7.1	Forslag til forskrift.....	18
2.7.2	Merknader til bestemmelsen	19
2.8	Mindre forstøtningsmur.....	19
2.8.1	Forslag til forskrift.....	19
2.8.2	Merknader til bestemmelsen	20
2.9	Mindre fylling eller planering av terreng.....	20
2.9.1	Forslag til forskrift.....	20
2.9.2	Merknader til bestemmelsen	20
2.10	Intern vei på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk	21
2.10.1	Forslag til forskrift	21
2.10.2	Merknader til bestemmelsen	21
2.11	Endringer av byggesaksforskriften § 4-1 – Oppsummering og konsekvenser .	21
2.11.1	Forslag til forskrift	21
2.11.2	Økonomiske og administrative konsekvenser av endringer i byggesaksforskriften § 4-1 .	23
2.12	Reindrift.....	25
2.12.1	Forslag til forskrift	25
2.12.2	Merknader til bestemmelsen	25
2.12.3	Administrative og økonomiske konsekvenser	27

2.13	Nabovarsel	27
2.13.1	Forslag til forskrift	28
2.13.2	Merknader til bestemmelsene	28
2.13.3	Økonomiske og administrative konsekvenser	31
2.14	Tidsfrister	31
2.14.1	Forslag til forskrift	31
2.14.2	Merknader til bestemmelsene	33
2.14.3	Administrative og økonomiske konsekvenser	36
2.15	Ferdigattest for eksisterende bygg	37
2.15.1	Forslag til forskriftstekst	38
2.15.2	Merknader til bestemmelsene	38
2.15.3	Administrative og økonomiske konsekvenser	41
3	FORSLAG TIL ENDRINGER - GODKJENNINGSORDNINGEN.....	42
3.1	Opphør av lokal godkjenning og videreføring av sentral godkjenning	42
3.1.1	Bakgrunn.....	42
3.1.2	Gjeldende rett.....	42
3.1.3	Om forslaget til endringer	43
3.1.4	Økonomiske og administrative konsekvenser	46
3.2	Endringer i byggesaksforskriften Første del. Generelle bestemmelser	47
3.2.1	Forslag til endringer i § 1-2. Definisjoner.....	47
3.2.2	Merknader til bestemmelsen	47
3.2.3	Forslag til endringer i § 1-3. Opplysningsplikt.....	48
3.2.4	Merknader til bestemmelsen	48
3.3	Endringer i byggesaksforskriften Andre del. Søknadsplikt, innhold i og behandling av søknader	48
3.3.1	Forslag til endringer i § 5-1. Generelle krav til søknad, erklæring om ansvarsrett og dokumentasjon	48
3.3.2	Merknader til bestemmelsen	49
3.3.3	Forslag til endringer i § 5-3. Gjennomføringsplan	49
3.3.4	Merknader til bestemmelsen	50
3.3.5	Forslag til endringer i § 5-4. Opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak.....	51
3.3.6	Merknader til bestemmelsen	51
3.3.7	Forslag til endringer i § 5-5. Dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket	51
3.3.8	Merknader til bestemmelsen	51
3.3.9	Forslag til endringer i § 6-1. Forhåndskonferanse	51
3.3.10	Merknader til bestemmelsen	52
3.3.11	Forslag til endringer i § 6-7. Mulighet for bruk av ansvarlige foretak i tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4	52
3.3.12	Merknader til bestemmelsen	52
3.3.13	Forslag om å videreføre mulighet for å være selvbygger, § 6-8.....	52
3.3.14	Forslag til endringer i § 6-9. Vedtak om å frata ansvarsrett.....	53
3.3.15	Merknader til bestemmelsen	53
3.4	Endringer i byggesaksforskriften Tredje del. Kvalifikasjoner og ansvar.....	54
3.4.1	Forslag til endring i overskrift på byggesaksforskriften tredje del	54
3.4.2	Merknader til endringen.....	54
3.4.3	Forslag til endringer i kapitteloverskriften for kapittel 9 Foretak og tiltaksklasser	54
3.4.4	Merknader til endringen.....	54
3.4.5	Forslag til endringer i § 9-1. Generelle krav.....	55

3.4.6	Merknader til bestemmelsen	55
3.4.7	Forslag til endringer i § 9-2. Krav om foretak	55
3.4.8	Merknader til bestemmelsen	56
3.4.9	Forslag til endringer i kapitteloverskriften for kapittel 10 Krav til kvalitetssikring.....	56
3.4.10	Merknader til endringen	56
3.4.11	Forslag til endringer i § 10-1. Kvalitetssikringsrutiner for oppfyllelse av plan- og bygningsloven	56
3.4.12	Merknader til bestemmelsen	57
3.4.13	Forslag til endringer i § 10-2. Dokumentasjon for oppfyllelse av kvalitetssikringsrutiner .	58
3.4.14	Merknader til bestemmelsen	59
3.4.15	Forslag til endringer i § 11-1. Kvalifikasjonskrav	59
3.4.16	Merknader til bestemmelsen	59
3.4.17	Forslag til ny § 11-2. Utdanningsnivåer	60
3.4.18	Merknader til bestemmelsen	60
3.4.19	Forslag til ny § 11-3. Krav til utdanning og praksis	61
3.4.20	Merknader til bestemmelsen	62
3.4.21	Forslag om å oppheve § 11-3. Opplysninger i søknad om godkjenning for ansvarsrett	63
3.4.22	Merknader til forslaget.....	63
3.4.23	Forslag til ny § 11-4. Krav til praksis for de enkelte funksjoner.....	63
3.4.24	Merknader til bestemmelsen	64
3.4.25	Forslag til ny § 11-5. Vurdering av utdanning og praksis.....	65
3.4.26	Merknader til bestemmelsen	65
3.4.27	Forslag til endringer i § 12-2. Ansvarlig søkeres ansvar	65
3.4.28	Merknader til bestemmelsen	66
3.4.29	Forslag til endringer i § 12-6. Særskilte bestemmelser om ansvar	66
3.4.30	Merknader til bestemmelsen	66
3.4.31	Forslag til endringer i § 13-6. Tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett	66
3.4.32	Merknader til bestemmelsen	67
3.4.33	Forslag til ny § 13-7. Overtredelsesgebyr	67
3.4.34	Merknader til bestemmelsen	67
3.5	Endringer i byggesaksforskriften Fjerde del. Kontroll, tilsyn og overtredelsesgebyr	69
3.5.1	Forslag til endringer i § 14-1. Krav til uavhengighet for kontrollerende foretak	69
3.5.2	Merknader til bestemmelsen	69
3.5.3	Forslag til endringer i § 14-6. Gjennomføring av uavhengig kontroll etter § 14-2 første ledd og annen uavhengig kontroll i tiltaksklasse 1	70
3.5.4	Merknader til bestemmelsen	71
3.5.5	Forslag til endringer i § 14-7. Gjennomføring av uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2 og 3	71
3.5.6	Merknader til bestemmelsen	72
3.5.7	Forslag til endringer i § 15-3. Tidsavgrensede krav om tilsyn.....	72
3.5.8	Merknader til bestemmelsen	73
3.5.9	Forslag til endringer i § 16-1. Forhold som kan medføre overtredelsesgebyr. Gebyrenes størrelse	73
3.5.10	Merknader til bestemmelsen	74
4	ANDRE ENDRINGER.....	75
4.1	Forslag til endringer i byggesaksforskriften § 16-1 om overtredelsesgebyr for forhold i strid med plan	75
4.1.1	Innledning.....	75
4.1.2	Forslag til forskrift.....	75
4.1.3	Merknader til bestemmelsen	76
4.2	Samordning av andre myndigheter	82

4.2.1	Forslag til forskrift.....	82
4.2.2	Merknader til bestemmelsen	82
4.3	Henvisninger til plan- og bygningsloven.....	83
4.4	Andre redaksjonelle endringer.....	83

1 Bakgrunn

Forslag til endringer i byggesaksforskriften bygger på Prop. 99 L (2013-2014) som ble vedtatt i Stortinget 16. juni 2014. Proposisjonen bygger på høringsnotat som departementet sendte ut 28. juni 2013 samt høringsuttalelser til denne.

Hovedmålet med endringene er å sikre raskere saksbehandling av byggesaker og god forutsigbarhet for alle involverte. Forslagene innebærer større tillit til at den enkelte selv tar ansvar for avklaring av at byggetiltaket er i samsvar med regelverket. Departementet ønsker gjennom forslagene å redusere rommet for variasjon i krav til dokumentasjon, saksbehandling og skjønnsutøvelse i byggesaksprosessen, blant annet gjennom å tydeliggjøre ansvaret til den enkelte. Det gjelder både tiltakshavere, kommunene, naboer og andre berørte.

Det foreslås unntak fra søknadsplikt for mindre frittliggende bygg, som for eksempel garasjer og lignende, som er i overensstemmelse med plan og regelverk for øvrig. I tillegg foreslås det også andre unntak fra søknadsplikt, med større frihet for tiltakshaver til å gjøre tiltak på egen eiendom. Forslagene omfatter også endringer i reglene om nabovarsel, innføring av tidsfrister i dispensasjonssaker med mer.

Det foreslås nødvendige forskriftsendringer som følge av at kravet om lokal godkjenning av foretak oppheves. Bakgrunnen for dette er at EFTAs overvåkingsorgan (ESA) har åpnet sak mot Norge, der de mener at lovens krav om godkjenning av foretak er i strid med tjenestedirektivet.

2 Forslag til endringer - forenkling

Siktemålet med endringsforslagene som legges fram er å effektivisere byggesaksprosessene. Målet er rask og effektiv saksbehandling og god forutsigbarhet for alle involverte. Forslagene er innrettet mot forenklinger som skal redusere uforutsigbarhet og omfang av kommunal byggesaksbehandling. Forslagene innebærer større tillit til at den enkelte selv tar ansvar for avklaring av at byggetiltaket er i samsvar med regelverket. Tiltakshaver må selv kunne stå ansvarlig for mindre tiltak på egen eiendom når de er i samsvar med regelverket og må derfor skaffe seg oversikt over hvilke regler som gjelder.

I arbeidet med forenkling av byggesaksprosesser står spørsmålet om søknadsplikt sentralt. Det er allerede i dag i forskrift om byggesak gitt unntak for søknadsplikt for en del nærmere angitte tiltak. I ny plan- og bygningslov § 20-5 første ledd bokstav b er det gitt en ny bestemmelse om fritak fra søknadsplikt for mindre frittliggende bygg, som for eksempel garasjer og lignende, som er i overensstemmelse med plan og regelverk for øvrig. I forskriftsforslaget reguleres størrelse og høyde på bygningen, hvordan høyde skal måles, at bygningen kun kan oppføres i en etasje og ikke underbygges med kjeller samt avstand til nabogrense og annen bygning på eiendommen. Det foreslås også ytterligere kriterier for å oppføre en bygning på inntil 50 m² uten søknad, som at bygningen ikke må plasseres over ledninger i grunnen og at plasseringen ikke må komme i strid med veglovas bestemmelser om avkjøring, frisisiktsoner, avstand til veimidte med videre eller byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10.

I tillegg foreslås det flere unntak fra søknadsplikt, med større frihet for tiltakshaver til å gjøre tiltak på egen eiendom. Blant annet foreslås at mindre tilbygg som ikke kan brukes til varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m², kan oppføres uten søknad. Det foreslås også at all reparasjon unntas fra søknadsplikt. Hensynet til en effektiv og forsvarlig forvaltning og drift av byggverk tilsier at reparasjon av bygningstekniske installasjoner ikke bør være avhengig av søknadsbehandling.

For å forenkle og lempe på vilkår for unntak fra søknadsplikten, foreslås det for flere mindre tiltak utendørs at avstandskravet i unntaksbestemmelsen reduseres til 1,0 m fra nabogrense. Dette betyr at slike tiltak kan settes opp 1,0 m fra nabogrense uten søknad. Dette vil gjelde for mindre levegger (1,8 m høy og 10,0 m lengde), mindre forstøtningsmur, mindre fylling og intern vei og biloppstillingsplasser for tomtens bruk. Det foreslås også at mindre levegger med høyde 1,8 m og lengde 5,0 m kan oppføres inntil nabogrensen.

Forslagene omfatter også forenklinger i reglene om nabovarsling samt innføring av noen flere tidsfristregler. Det foreslås 12 ukers saksbehandlingsfrist for kommunen også der det kun søkes om dispensasjon etter plan- og

bygningsloven kapittel 19. Videre foreslås det i dispensasjonssaker der statlige og regionale myndigheter skal uttale seg, en uttalelsesfrist for disse myndighetene på 4 uker fra oversendelse.

Det foreslås å fastsette en hensiktsmessig framgangsmåte for hvordan bygg med midlertidig brukstillatelse kan bli avsluttet med ferdigattest. Forslaget er avgrenset til byggesaker der opprinnelig søknad ble sendt etter 1. januar 1998 og før 1. juli 2010.

Det foreslås å tilføye en ny bestemmelse i byggesaksforskriften § 16-1 slik at kommunene får hjemmel til å ilegge overtredelsesgebyr for tiltak og virksomhet som ikke faller inn under plan- og bygningsloven § 20-1 og som kun er i strid med rettsregler i kommuneplan eller reguleringsplan.

Som følge av at EFTAs overvåkningsorgan (ESA) har åpnet en sak mot Norge, er krav om at ansvarlige foretak skal godkjennes av kommunen, opphevet. I stedet for å godkjennes skal foretakene etter lovendringen erklære ansvar. Byggesaksforskriften vil derfor måtte justeres på noen punkter. Blant annet foreslås regler om hvilke opplysninger som skal gis i erklæringen.

I reglene om hvilke kvalifikasjoner foretakene skal ha, foreslås en rekke endringer. Grunnen til dette er at kravene må være enkle å forstå for foretakene de retter seg mot. Det foreslås derfor å angi mer spesifikke krav til nivå på utdanning og lengden på foretakenes praksis. Det er imidlertid ikke meningen at det kreves mer (eller mindre) kompetanse i foretakene. Kvalifikasjonskravene bør også utformes slik at det kommer klart til uttrykk i forskriften at de retter seg mot behovet for kvalitet i konkrete byggeprosjekter. Dette innebærer at dagenes mer generelle krav til kvalitetssikringssystemer og organisering fjernes. Gjeldende regler om at manglende kompetanse kan kompenseres av høyere utdanning eller omvendt, foreslås videreført. I slike situasjoner trengs imidlertid en godkjenning av kommunen før arbeidet begynner. Det foreslås også at selvbygger må godkjennes av kommunen før arbeidet begynner.

Sentral godkjenning foreslås i denne omgang videreført i så stor grad som mulig. Departementet er i dialog med byggenæringen om sikring av kvalitet i foretak, og avventer et innspill fra næringen som grunnlag for videre utvikling av den sentrale godkjenningsordningen. Det er avtalt at næringen skal avgi en anbefaling til departementet 1. september. En framtidig sentral godkjenningsordning vil bli vurdert i lys av denne og høringsuttalelser som følger utredningen.

Når lokal godkjenning for ansvarsrett nå oppheves, er det viktig å iverksette kompenserende tiltak for å hindre useriøse foretak og opprettholde høy kvalitet i byggverk. Tilsyn vil være en viktig faktor i denne sammenheng. Det foreslår derfor en bestemmelse om tidsavgrenset tilsyn hvor kommunene i en

toårsperiode fra 1. januar 2015 skal fokusere på tilsyn med oppfyllelse av kvalifikasjonskravene, primært for foretak uten sentral godkjenning.

Det foreslås også at det kan gis overtredelsesgebyr der det ikke er brukt ansvarlig foretak selv om det er påkrevet, eller der foretaket ikke er kvalifisert.

2.1 Tiltakshaver er ansvarlig ved unntak fra søknadsplikt

2.1.1 Forslag til forskrift

§ 4-1 nytt andre ledd skal lyde:

Tiltakshaver har ansvar for at tiltak etter denne bestemmelsen er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og at tiltaket ikke kommer i strid med annet regelverk.

§ 4-1 nytt tredje ledd skal lyde:

For tiltak unntatt etter bokstav a, b og c må plasseringen ikke komme i strid med veglovas bestemmelser om avkjøring, frisiktsoner, avstand til veimidte med videre, eller byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10. Tiltaket kan ikke settes i gang før det er gitt nødvendig tillatelse eller samtykke fra andre berørte myndigheter. Når tiltaket er ferdigstilt, skal tiltakshaver sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført for oppdatering av kart- og matrikkeldata.

2.1.2 Merknader til bestemmelsen

Tiltakshaver er ansvarlig for tiltak som er unntatt fra søknadsplikt i forskrift med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-5. Dette følger av lovbestemmelsens siste ledd. Det foreslås flere og mer omfattende unntak fra søknadsplikt i byggesaksforskriften § 4-1. For å synliggjøre tiltakshavers ansvar for denne type tiltak, er dette presisert i forslag til nytt andre ledd og tredje ledd. Dette gir en bedre tilnærming til systematikken bak unntaksbestemmelsene, og kan virke klargjørende med hensyn til den grunnleggende forutsetningen for unntak fra søknadsplikten, noe som kan oppleves forenkler særlig for uprofesjonelle.

Det er en forutsetning for unntak fra søknadsplikt at tiltaket er i samsvar med gjeldende planer for området. Dersom vilkåret ikke er oppfylt og det ikke foreligger dispensasjon fra plan, må det søkes om dispensasjon fra gjeldende planbestemmelse. Dersom dispensasjon innvilges, vil tiltaket for øvrig kunne gå etter unntaksbestemmelsen. Tiltakshaver er ansvarlig for avklaring i forhold til plangrunnlaget for tiltaket, blant annet i forhold til formål og utnyttelsesgrad. Tilsvarende er tiltakshaver ansvarlig for at tiltaket er i samsvar med materielle regler i plan- og bygningsloven og annet regelverk for øvrig.

Det er videre en forutsetning for unntak at de aktuelle tilleggsbygninger eller tilbygg i foreslått § 4-1 første ledd bokstav a, b og c, plasseres i samsvar med de krav til avstand som følger av veglova og jernbaneloven.

Når tiltaket er ferdigstilt skal tiltakshaver underrette kommunen om tiltakets plassering slik det er utført, slik at kommunen kan føre tiltaket inn i Matrikkelen og oppdatere kart. Det vil også være viktig for tiltakshaver å få registrert tiltaket inn i kartgrunnlaget slik at det etableres dokumentasjon for lovligheten av tiltaket med hensyn til eventuelle senere regel- eller planendringer.

2.2 Frittliggende bygning inntil 15 m²

2.2.1 Forslag til forskrift

§ 4-1 første ledd bokstav a skal lyde:

Mindre frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse. Mønehøyde kan være inntil 3,0 m og gesimshøyde inntil 2,5 m. Verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) kan være over 15 m². *Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen.*

2.2.2 Merknader til bestemmelsen

Hjemmelen for foreslått bestemmelse er plan- og bygningsloven § 20-5 andre ledd og 29-4 siste ledd.

Ett av dagens unntak gjelder uthus inntil 15 m² som kan brukes for eksempel til redskapsbod, eget hobbyverksted, veksthus, grillhytte, dukkestue og lignende, forutsatt at det ligger minst 4 meter fra nabogrense. Unntaket gjelder bare dersom eiendommen er bebygd fra før, og gjelder uansett hvilket formål tomten benyttes til.

I dag kan disse tiltakene ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd, med mindre kommunen godkjenner nærmere plassering etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd. Dette kan kommunen gjøre dersom eier av naboeiendommen enten har gitt uttrykkelig skriftlig samtykke eller tiltaket anses som mindre etter bokstav b. Eventuelt kan kommunen innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Dagens tomter kan ofte være små og det kan være vanskelig å oppnå gode og hensiktsmessige plasseringer av slike bygninger. Sett i sammenheng med at slike mindre tilleggsbygninger normalt vil ha beskjedne betydning for omgivelsene, bør avstandskravet ikke være strengere for bygning på 15 m² enn

for garasje på 50 m² som kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense, jf. forslag til ny unntaksbestemmelse som omtales under punkt 2.3.

Bakgrunnen for at bokstav a foreslås videreført som en egen bestemmelse, er at tiltak som faller inn under denne bestemmelsen ikke har tilsvarende begrensninger i bruken som tiltak etter første ledd bokstav b. Ingen av tiltakene kan brukes som beboelsesrom, men tiltak etter bokstav a kan nyttes til varig opphold, noe som ikke vil gjelde for tiltak etter første ledd bokstav b. Med varig opphold må i denne sammenheng forstås bruk til hobbyvirksomhet, hjemmekontor, skrivestue, lysthus og lignende. Tiltaket skal ikke kunne brukes som beboelsesrom. Med dette menes rom som kjøkken, stue, soverom og våtrom. Det kan heller ikke brukes til overnatting.

Som for mindre bygninger etter første ledd bokstav b vil det også være en forutsetning for unntak fra søknadsplikt at tiltaket plasseres i samsvar med veglov og jernbanelov.

2.3 Garasje/uthus

2.3.1 Forslag til forskrift

§ 4-1 første ledd bokstav b skal lyde:

Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Mønehøyde skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.

2.3.2 Merknader til bestemmelsen

Hjemmelen for foreslått bestemmelse er plan- og bygningsloven § 20-5 andre ledd og 29-4 siste ledd.

Det følger av ny plan- og bygningslov § 20-5 første ledd bokstav b at frittliggende bygning er unntatt fra søknadsplikt. Unntaket er nærmere presisert i byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav b og omfatter alminnelige garasjer og uthus. Det foreslås en arealgrense på 50 m² for at unntaket skal omfatte dobbelgarasjer og innebære en forenkling for folk flest. 50 m² er også grensen for brannsikkerhet i byggeteknisk forskrift. Det anses hensiktsmessig å legge unntaket til innarbeidede arealgrenser for ikke å komplisere regelverket ytterligere.

Unntak fra søknadsplikt innebærer at tiltakshaver slipper å søke kommunen om tillatelse til å oppføre garasje. Alminnelig praksis i mange kommuner i dag, er at slike garasjebygg normalt godkjennes plassert inntil 1,0 m fra nabogrense. Med forslaget oppnås derfor en ressursbesparelse både for bygningsmyndighetene og for den enkelte tiltakshaver.

Forslaget om unntak fra søknadsplikten innebærer på den annen side at nabo ikke får varsel og mulighet til å bli hørt i forkant av byggearbeidene. Dette kan skape usikkerhet med hensyn til hvilke ulemper som kan oppstå knyttet til slike byggetiltak på naboeiendom. For å bidra til mest mulig forutsigbarhet, er vilkårene for unntaket derfor detaljert utformet. Areal- og høydebegrensningene er foreslått for at unntaket kun skal omfatte alminnelige garasjer.

Slik forslaget er utformet er ikke unntaket fra søknadsplikten begrenset til et bestemt antall mindre bygninger på eiendommen. Slik sett kan forslaget ha som konsekvens at en og samme nabo kan få flere mindre bygninger i nærheten av nabogrensen. I prinsippet er det også mulig å se for seg at en tiltakshaver eksempelvis oppfører bygninger med en spesielt langstrakt form langs en nabogrense. Som påpekt i Prop. 99 L (2013-2014) forutsettes at eventuelle konflikter i slike situasjoner kan løses privatrettslig, for eksempel ved domstolens vurdering etter naboloven § 2. Det er imidlertid grunn til å tro at de alminnelige rammer i regulerings- eller kommuneplan om utnyttelse av eiendommen i stor grad vil begrense eventuelle uheldige konsekvenser av denne type. For å holde reglene relativt enkle har departementet derfor valgt å ikke foreslå å innføre noen antall- eller lengdebegrensning av de mindre bygningene.

Uten kommunal saksbehandling bortfaller også kommunens adgang til å kreve en annen plassering i medhold av plan- og bygningsloven § 29-4, samt kommunens ansvar for å påse at tiltaket er i samsvar med relevante bestemmelser etter plan- og bygningslovgivningen og annet regelverk. Tiltakshaver vil selv få ansvaret for å gjøre nødvendige avklaringer med andre myndigheter og må selv sørge for at tiltaket er i samsvar med relevante regler i plan- og bygningslovgivningen og annet regelverk.

Vilkår for unntak

Unntak fra søknadsplikten vil gjelde for frittliggende bygning i én etasje på bebygd eiendom, og som ikke skal brukes til varig opphold eller beboelse. Dette vil eksempelvis være enkle konstruksjoner som uthus, garasje og annen bygning for oppbevaring av diverse utstyr.

Arealgrensen på 50 m² innebærer at verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) kan være over 50 m². Mønehøyde kan være inntil 4,0 m og gesimshøyde inntil 3,0 m. Areal- og høydebegrensningen er foreslått for at unntaket skal omfatte alminnelige dobbelgarasjer, samtidig som konsekvensen for nabo ikke skal bli for stor. Større og høyere garasjer vil måtte omsøkes. Det

understrekes at forslaget om å unnta disse tiltakene fra søknadsplikten ikke innebærer en innskjerping av plan- og bygningsloven § 29-4 for større tiltak. Forslaget regulerer kun når søknadsplikten inntreffer. I de tilfeller det sendes inn søknad om garasjer som eksempelvis overskrider de foreslåtte areal- og høydebegrensninger eller innebærer en plassering som i utgangspunktet kan komme i konflikt med ledninger i grunnen, vil bygningsmyndighetene måtte foreta samme vurderinger som etter dagens regelverk.

Møne- og gesimshøyde beregnes etter byggt teknisk forskrift § 6-2. Høyden skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dette vil kunne medføre at enkelte fasader isolert sett kan få høyere møne- og gesimshøyde mot nabogrense enn henholdsvis 4,0 m og 3,0 m. Kommunen kan imidlertid i planbestemmelser fastsette materielle krav eller begrensninger som vil innebære at det ikke fritt kan settes opp garasjer og uthus med de størrelser og slik plassering som unntaket fra søknadsplikten legger opp til. Bygningen kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense, dette blant annet for å sikre mulighet for vedlikehold fra egen eiendom. Avstand til annen bygning på egen eiendom skal ikke være mindre enn 1,0 m.

Et vilkår for å kunne oppføre en bygning uten å søke bygningsmyndighetene er at bygningen ikke plasseres over ledninger i grunnen. Det er derfor viktig at tiltakshaver skaffer seg oversikt over relevante regler og setter seg godt inn i kartgrunnlaget. Kvaliteten og påliteligheten av kartgrunnlaget vil kunne variere fra kommune til kommune. Ansvar for at tiltaket ikke plasseres over ledninger i grunnen vil imidlertid ligge hos tiltakshaver.

Det er videre et vilkår for unntak fra søknadsplikt at tiltaket er i samsvar med gjeldende plangrunnlag og andre krav etter plan- og bygningslovgivningen. Dette innebærer blant annet at tiltaket ikke må overskride tomtens utnyttelsesgrad og ikke være i strid med reguleringsplan.

Tiltaket må heller ikke være i strid med annet regelverk, jf. foreslått nytt andre og tredje ledd i bestemmelsen. Tiltakshaver må selv sørge for å innhente nødvendig tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter. Tiltaket kan ikke settes i gang før dette foreligger, jf. sektorlovgivning og plan- og bygningsloven § 20-5 femte ledd. Relevant regelverk og myndigheter vil blant annet kunne være antikvariske myndigheter, vegmyndighet, jernbanemyndighet med videre. Tiltakshaver må derfor blant annet avklare forholdet til veglovens bestemmelser om avkjøring, frisiktsoner, avstand til veimidte med videre og byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10.

Unntaket gjelder for tiltak på bebygd eiendom og uavhengig av om tomten benyttes til bolig eller næring.

Forslaget medfører at det ikke skal treffes vedtak med påfølgende klageadgang. Kommunen vil ikke lenger ha noen rolle med hensyn til å vurdere

ulempevirkninger av disse tiltakene. Der det oppstår tvister eller nabokonflikter vedrørende ulemper knyttet til slike tiltak, må disse eventuelt bringes inn for domstolene og vurderes etter annet regelverk, for eksempel naboloven.

2.4 Mindre tilbygg

2.4.1 Forslag til forskrift

§ 4-1 første ledd bokstav c skal lyde:

Mindre tilbygg som ikke inneholder rom for varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m²

2.4.2 Merknader til bestemmelsen

Hjemmelen for foreslått bestemmelse er plan- og bygningsloven § 20-5 fjerde ledd.

I Prop. 99 L (2013-2014) valgte departementet å gå bort fra forslaget om at tilbygg inntil 50 m² skulle være registreringssaker slik høringsforslaget la opp til. Begrunnelsen for dette var at slike tilbygg i motsetning til garasjer og uthus gjerne er ment for varig opphold/beboelse og at det da stilles helt andre tekniske krav til brannsikkerhet, atkomst, lys, luft med mer, og at slike tilbygg derfor kan få atskillig større konsekvenser for tiltakshaver enn garasjer og uthus. Risikoen ved et eventuelt unntak for søknadsplikt for slike tiltak ble av denne grunn vurdert som for stor.

Slik departementet ser det, kan det allikevel være forenklende og hensiktsmessig å åpne for at det uten søknad kan oppføres enkle mindre tilbygg. Det foreslås derfor at mindre tilbygg unntas fra søknadsplikt. Unntaket er ment å omfatte tiltak som ikke er ment for varig opphold og beboelse. Dette vil kunne være balkong, veranda og lignende, åpent overbygget inngangsparti, ved- og sykkelbod. Unntaket vil gi større fleksibilitet og handlingsrom for boligeiere og andre tiltakshavere.

Tilbygget kan maksimalt ha 15 m² bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA). Plan- og bygningslovens regler om avstand får anvendelse på unntaket. Dette innebærer at avstand til nabogrense må være i samsvar med avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4, det vil si minst 4,0 m dersom ikke annet fremgår av plan. Avstand til annen bygning på egen eiendom må være minimum 1,0 m.

2.5 Reparasjon av bygningstekniske installasjoner

2.5.1 Forslag til forskrift

§ 4-1 første ledd ny bokstav d nr. 2 skal lyde:

Reparasjon av bygningstekniske installasjoner

§ 4-1 første ledd ny bokstav d nr. 3 skal lyde:

Installering, endring og reparasjon av våtrom i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle

§ 4-1 første ledd ny bokstav d nr. 4 skal lyde:

Installering og endring av enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle

2.5.2 Merknader til bestemmelsene

Hjemmelen for forslaget til unntak er plan- og bygningsloven § 20-5 andre ledd.

Det følger av plan- og bygningsloven § 20-2 jf. § 20-1 bokstav f at reparasjon av bygningstekniske installasjoner er søknadspliktig. Begrepet ”bygningstekniske installasjoner” er et samlebegrep som kan omfatte blant annet ventilasjonsanlegg, sanitæranlegg, heis samt varme- og kjøleanlegg. Med reparasjon menes arbeid som er nødvendig for å istandsette en installasjon, og er dermed avgrenset mot oppgradering eller endring av installasjonen.

Bestemmelsen er omfattende og innebærer i utgangspunktet at alle reparasjoner må omsøkes før arbeider kan igangsettes. Det er hjemmel i loven for at det i forskrift kan gjøres unntak fra kravet om søknadsplikt. I byggesaksforskriften § 4-1 er det gjort et unntak fra søknadsplikten for reparasjon av enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor én bruksenhet eller branncelle.

Det foreslås at unntaksbestemmelsen i byggesaksforskriften § 4-1 utvides til å omfatte reparasjon av alle typer bygningstekniske installasjoner, og at unntaket heller ikke er begrenset til reparasjoner innenfor én bruksenhet eller branncelle.

Selv om reparasjonsarbeider nå foreslås unntatt fra krav om søknad og tillatelse, vil fremdeles de materielle kravene i plan- og bygningsloven, herunder byggteknisk forskrift, komme til anvendelse på tiltaket.

Hensynet til en effektiv og forsvarlig forvaltning og drift av byggverk tilsier at reparasjon av bygningstekniske installasjoner ikke bør være avhengig av søknadsbehandling. Søknadsplikt vil i enkelte tilfeller kunne forsinke oppstart av nødvendige reparasjonsarbeider. Reparasjon av for eksempel ventilasjonsanlegg i kontorbygg eller kjøpesentre kan i dag ikke utføres umiddelbart, men må i

utgangspunktet avvente tillatelse fra kommunen. Det vil være tilfeller hvor det oppstår behov for å igangsette reparasjonsarbeidene raskt, og man har da ikke tid til å vente på kommunens tillatelse. Ved en forutgående søknadsbehandling vil det således kunne oppstå situasjoner hvor bygget midlertidig må stenges til kommunen har gitt tillatelse til reparasjoner fordi byggverket i mellomtiden ikke kan fungere forskriftsmessig. En bygning der varme-, ventilasjons- eller brannvarslingsanlegg ikke fungerer, vil normalt ikke være forsvarlig å bruke. Feil på varmeanlegg vil i ytterste konsekvens kunne føre til at vannet fryser dersom det ikke foretas umiddelbare reparasjonsarbeider. Også andre regelverk kan medføre at bygget ikke kan brukes i påvente av kommunens saksbehandling, for eksempel arbeidsmiljø- og helselovgivning. Ut fra ønsket om en hensiktsmessig eiendomsforvaltning, kan det således oppfattes som urimelig og lite formålstjenlig at alle reparasjoner av installasjoner er søknadspliktige etter plan- og bygningslovgivningen.

Slik departementet ser det vil også forslaget medføre en enklere praktisering av regelverket ved at det ikke blir nødvendig å trekke en grense mellom søknadspliktig reparasjon og rent vedlikehold, som ligger utenfor søknadsplikten. Grensen mellom reparasjon og annet vedlikehold er ikke skarp og vil i mange tilfeller kunne være vanskelig å trekke.

Det vil imidlertid fortsatt måtte trekkes en grense mellom reparasjon og endring av mer komplekse installasjoner. Eksempelvis vil reparasjon av skorstein være unntatt fra søknadsplikt, derimot vil endringsarbeider på skorstein, for eksempel montering av nytt røykrør eller glidestøp av eksisterende pipeløp fremdeles være søknadspliktig med krav om ansvarsrett.

Etter gjeldende byggesaksforskrift er installering, endring og reparasjon av våtrom innenfor en bruksenhet eller branncelle unntatt byggesaksbehandling. Denne unntaksbestemmelsen omfatter oppbygging av komplette våtrom med konstruksjoner, overflater på vegger og gulv, fall mot sluk, vanntett sjikt, ventilasjon og tilhørende sanitær- og rørarbeider med videre.

Forslaget om et generelt unntak fra søknadsplikt for reparasjon av alle bygningstekniske installasjoner vil til en viss grad overlappe våtromsunntaket hva gjelder rør- og sanitærarbeidene. Våtromsunntaket omfatter imidlertid også installering og endring, og gjelder for hele våtrommet og ikke bare rørarbeidene. Våtromsunntaket er forøvrig begrenset av at arbeidet ligger innenfor en bruksenhet eller branncelle. Unntaket videreføres i forskriften.

Forslaget om unntak for reparasjon av bygningstekniske installasjoner er ikke begrenset til én bruksenhet eller branncelle, slik de øvrige unntakene etter byggesaksforskriften § 4-1 bokstav b er. Unntaket vil derfor gjelde for ventilasjonsanlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, brannvarslingsanlegg, heis og andre installasjoner som betjener flere bruksenheter.

Heis er også å anse som en bygningsteknisk installasjon, og reparasjon av heis vil derfor omfattes av forslaget om unntak for reparasjoner. Det følger av plan- og bygningsloven § 29-6 andre ledd at eier av anlegget skal sørge for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell. Krav til reparasjon av heis er også ivaretatt i plan- og bygningsloven § 29-9 og byggteknisk forskrift kapittel 16. Blant annet vil endring og reparasjon av heis medføre at krav om at visse sikkerhetskomponenter til heis skal være typegodkjent og CE-merket gjelde. Disse bestemmelsene setter blant annet krav til kvalitet og dokumentasjon av reparasjonsarbeider. Dette sammenholdt med behovet for at reparasjon av heis foretas raskt for å ivareta driften av byggverket, taler for at reparasjonsarbeider unntas fra søknadsplikt. Endringsarbeider på heis vil derimot være omfattet av søknadsplikt. Eksempler på reparasjonsarbeid som er unntatt fra søknadsplikt er utskifting av heismaskin, skifting av etasjedørlås og dørkontakt, skifting av hastighetsbegrenser og skifting eller installering av dørmaskineri.

Forslaget til unntak innebærer at det kan foretas reparasjon av branntekniske installasjoner uten forutgående søknadsbehandling. De materielle kravene i byggteknisk forskrift gjelder også for tiltak som er unntatt søknadsbehandling og det forutsettes derfor at det kan fremlegges dokumentasjon på at reparasjonsarbeidene er utført forskriftsmessig. For branntekniske installasjoner kreves også kontrollavtale i henhold til forskrift av 26. juni 2002 nr 847 om brannforebyggende tiltak og tilsyn. For næringsbygg krever dessuten forsikringsselskapene at det skal foreligge kontrollavtale med FG-sertifisert kontrollør. Dette innebærer at reparasjon av branntekniske installasjoner bør være tilstrekkelig godt ivaretatt med hensyn til sikkerhet.

Endringsforslaget medfører at deler av byggesaksforskriften § 4-1 må omstruktureres. Bestemmelsen om unntak for våtromsarbeider og enkle installasjoner deles opp og det gis en egen bestemmelse om generelt unntak for reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

2.6 Levegg

2.6.1 Forslag til forskrift

§ 4-1 ny bokstav e nr. 1 skal lyde:

Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. *Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning, og avstand til nabogrense skal ikke være mindre enn 1,0 m.*

§ 4-1 ny bokstav e nr. 2 skal lyde:

Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning og kan plasseres inntil nabogrense.

2.6.2 Merknader til bestemmelsene

Hjemmelen for foreslått bestemmelse er plan- og bygningsloven § 20-5 andre ledd og § 29-4 siste ledd.

Levegg med høyde 1,8 m og lengde 10,0 m er unntatt fra søknadsplikt etter byggesaksforskriften § 4-1. Etter gjeldende rett kan leveggen ikke oppføres nærmere nabogrense enn 4,0 m med mindre kommunen har godkjent nærmere plassering etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd eller innvilget dispensasjon.

Mindre levegger har begrenset omfang og innvirkning på omgivelsene. Det er heller ikke knyttet tekniske krav til disse tiltakene utover de alminnelige krav til konstruksjonssikkerhet med mer som følger av teknisk forskrift, eksempelvis byggteknisk forskrift §§ 7-1, 10-1 og 10-2. Som ledd i forenklingen av regelverket, foreslås det derfor at avstandskravet i unntaksbestemmelsen reduseres til 1,0 m fra nabogrense. Det åpnes også for at mindre levegger med høyde 1,8 m og lengde 5,0 m kan oppføres inntil nabogrensen. Dette fordi det eksempelvis i tilfeller med rekkehusbebyggelse, der den enkelte rekkehusenhet er utskilt som eget gårds- og bruksnummer, fremstår som rimelig og hensiktsmessig at leveggene tillates plassert inntil grensen, samtidig som begrensningen i høyde og lengde for disse leveggene medfører at det normalt ikke vil oppstå ulemper for nabo av vesentlig betydning.

Dersom det kan oppføres flere slike levegger etter hverandre uten at det oppstår søknadsplikt kan den samlede ulempe for nabo bli stor. I tilfeller med levegger vil heller ikke tomtens utnyttelsesgrad utgjøre en tilsvarende begrensning som ved garasjer, uthus og lignende mindre bygninger. Departementet har vurdert å eventuelt begrense antall levegger mot hver nabogrense i 4-metersbeltet, men har funnet det vanskelig å angi en slik begrensning og antar at naboloven vil kunne være til hinder for oppføring av flere levegger. Departementet vil imidlertid oppfordre høringsinstansene til å komme med innspill til dette.

2.7 Antenner

2.7.1 Forslag til forskrift

§ 4-1 første ledd ny bokstav e nr. 5 skal lyde:

Antennesystem med høyde inntil 5,0 m. Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m. Panelantenne plassert på vegg skal ikke overstige 2,0 m. Bestemmelsen omfatter

ikke plassering av antennesystem som kan utgjøre fare for personsikkerhet eller når flere antennesystemer skal plasseres på samme sted eller på samme fasade.

§ 3-1 bokstav e oppheves.

- e) ~~Antennesystem med høyde inntil 5,0 m. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av antennesystem som kan utgjøre fare for personsikkerhet eller når flere antennesystemer skal plasseres på samme sted eller på samme fasade.~~

2.7.2 Merknader til bestemmelsen

Hjemmelen for foreslått bestemmelse er plan- og bygningsloven § 20-5 andre ledd.

Antennesystem omfattes i dag av tre forskjellige søknadskategorier. Større antennesystem er søknadspliktige med krav om ansvarlige foretak. Antennesystem med høyde inntil 5,0 m krever søknad, men kan forestås av tiltakshaver, jf. byggesaksforskriften § 3-1 bokstav e. Mindre antennesystem er unntatt søknadsplikt etter byggesaksforskriften § 4-1 bokstav c nr. 4.

Reglene om antennesystem oppfattes som kompliserte og svært detaljerte, og det vil være en betydelig forenkling med færre søknadskategorier. Det foreslås å unnta antennesystem med høyde inntil 5,0 m som i dag er omfattet av byggesaksforskriften § 3-1 bokstav e. Dette innebærer at antennesystem enten blir søknadspliktige med krav om ansvarsrett eller omfattet av unntaksbestemmelsen i byggesaksforskriften § 4-1. Unntaket for panelantenne på vegg og parabolantenne foreslås videreført.

Forslag til ny unntaksbestemmelse for antennesystem differensierer ikke mellom vanlige antenner og antenner i mobilkommunikasjonsnett. Hensyn bak unntaksbestemmelsen tilsier at antennesystem bør behandles likt. Påvirkningen på omgivelsene er den samme uavhengig av formålet med antennesystemet.

Bestemmelsens vilkår om at plassering ikke må utgjøre en fare for personsikkerheten, retter seg mot krav til helse, miljø og sikkerhet i plan- og bygningsloven, for eksempel ivaretagelse av konstruksjonssikkerhet. En eventuell strålingsfare ligger utenfor de hensyn plan- og bygningsloven skal ivareta.

2.8 Mindre forstøtningsmur

2.8.1 Forslag til forskrift

§ 4-1 første ledd bokstav e nr. 6 skal lyde:

Mindre forstøtningsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 1,0 m, eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m. Muren må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot vei

2.8.2 Merknader til bestemmelsen

Hjemmelen for foreslått bestemmelse er plan- og bygningsloven § 20-5 andre ledd og § 29-4 siste ledd.

I dag kan mindre forstøtningmurer oppføres inntil 2,0 m fra nabogrense dersom muren ikke overstiger 1,0 m. Murer opp til 1,5 m er unntatt søknadsplikt dersom de plasseres minimum 4 meter fra nabogrense.

I tråd med Prop. 99 L (2013-2014) sitt mål om forenkling, foreslås det at mindre forstøtningmurer med høyde på 1,0 m kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og fremdeles være unntatt fra søknadsplikt. Større murer enn det som følger av foreslått regel om unntak fra søknadsplikt, må fremdeles omsøkes og undergis en vurdering av bygningsmyndighetene.

Endringsforslaget gir bedre sammenheng i regelverket siden det nå også foreslås unntak for oppføring av blant annet garasje 1,0 m fra nabogrense.

2.9 Mindre fylling eller planering av terreng

2.9.1 Forslag til forskrift

§ 4-1 første ledd ny bokstav e nr. 7 skal lyde:

Mindre fylling eller planering av terreng. Tiltaket må uansett ikke føre til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk, eller 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk. På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. med tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1,0 m. Endringer i terreng må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot vei

2.9.2 Merknader til bestemmelsen

Hjemmelen for foreslått bestemmelse er plan- og bygningsloven § 20-5 andre ledd og § 29-4 siste ledd.

Ved mindre fylling og planering må i dag avstand fra fyllingsfot til nabogrense være minimum 2,0 m. I tråd med Prop. 99 L (2013-2014) sitt mål om forenkling, foreslås denne avstanden redusert til 1,0 m. Dette vil også harmonere med forslag om unntak for forstøtningmur 1,0 m fra nabogrense.

2.10 Intern vei på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk

2.10.1 Forslag til forskrift

§ 4-1 første ledd ny bokstav e nr. 10 skal lyde:

Intern veg på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk som ikke krever vesentlig terrenginngrep. Unntaket omfatter også anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på landbrukseiendom. *Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.*

2.10.2 Merknader til bestemmelsen

Hjemmel for foreslått bestemmelse er plan- og bygningsloven § 20-5 andre ledd og § 29-4 siste ledd.

Intern vei på tomt som for eksempel atkomst til bolig eller mellom bygninger på tomt, er i dag unntatt fra søknadsplikt etter byggesaksforskriften § 4-1 nr. 9. Det samme gjelder biloppstillingsplass som bare er ment for tomtens bruk.

Tiltakene medfører vanligvis ikke vesentlig terrenginngrep, er ikke knyttet opp til tekniske eller andre materielle krav i plan- og bygningsloven og har normalt liten betydning for omgivelsene utover de begrensede ulemper som følger av bruken av arealet i form av trafikk til og fra eiendommen. Selv om det er vanlig at slike tiltak plasseres inntil eller i nærheten av nabogrensen har det imidlertid i praksis vært noe uklart om lovens hovedregel om 4,0 meters avstand til nabogrense gjelder for slike tiltak. I henhold til plan- og bygningsloven § 30-4 gjelder lovens bestemmelser så langt de passer for anlegg av veg eller parkeringsplass. Det er på bakgrunn av dette lagt til grunn at kommunen i medhold av plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b kan godkjenne plassering av intern veg eller parkeringsplass nærmere nabogrensen enn 4,0 m. For å videreføre sammenhengen i søknadssystemet også for anlegg av veg og parkeringsplass foreslås det derfor at unntaket fra søknadsplikt for slike tiltak presiseres slik at det klart fremgår at disse kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrensen.

Dersom denne type tiltak medfører vesentlig terrenginngrep, vil de være omfattet av søknadsplikt med krav om bruk av ansvarlige foretak.

2.11 Endringer av byggesaksforskriften § 4-1 – Oppsummering og konsekvenser

2.11.1 Forslag til forskrift

§ 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

Oppføring, endring, fjerning, riving og opparbeidelse av følgende tiltak som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd, er unntatt fra kravet om byggesaksbehandling:

- a. Mindre frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse. Mønehøyde kan være inntil 3,0 m og gesimshøyde inntil 2,5 m. Verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) kan være over 15 m². *Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen.*
- b. *Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Mønehøyde skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.*
- c. *Mindre tilbygg som ikke inneholder rom til varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m².*
- d. Følgende mindre tiltak i eksisterende byggverk:
 1. Ikke-bærende vegg innenfor en branncelle eller et lydrområde
 2. *Reparasjon av bygningstekniske installasjoner*
 3. Installering, endring og reparasjon av våtrom i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle
 4. *Installering og endring av enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle*
 5. Installering, endring og reparasjon av ildsted i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle
- e. Følgende mindre tiltak utendørs:
 1. Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. *Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning, og avstand til nabogrense skal ikke være mindre enn 1,0 m*
 2. *Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning og kan plasseres inntil nabogrense*
 3. Innhegning mot veg med inntil 1,5 m høyde. Innhegningen må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot vei
 4. Skilt- og reklameinnretning inntil 3,0 m² som monteres flatt på vegg. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade

5. *Antennesystem med høyde inntil 5,0 m. Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m. Panelantenne plassert på vegg skal ikke overstige 2,0 m. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av antennesystem som kan utgjøre fare for personsikkerhet eller når flere antennesystemer skal plasseres på samme sted eller på samme fasade*
6. Mindre forstøtningsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 1,0 m eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m. Muren må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot vei
7. Mindre fylling eller planering av terreng. Tiltaket må uansett ikke føre til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk, eller 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk. På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. med tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1,0 m. Endringer i terreng må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot vei
8. Graving for kabler
9. Lokal drenering, samt reparasjoner ved rør- og ledningsbrudd
10. Intern veg på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk som ikke krever vesentlig terrenginngrep. Unntaket omfatter også anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på landbrukseiendom. *Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.*

Tiltakshaver har ansvar for at tiltak etter denne bestemmelsen er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og at tiltaket ikke kommer i strid med annet regelverk.

For tiltak unntatt etter bokstav a, b og c må plasseringen ikke komme i strid med veglovas bestemmelser om avkjøring, frisiktsoner, avstand til veimidte med videre, eller byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10. Tiltaket kan ikke settes i gang før det er gitt nødvendig tillatelse eller samtykke fra andre berørte myndigheter. Når tiltaket er ferdigstilt, skal tiltakshaver sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført for oppdatering av kart- og matrikkeldata.

2.11.2 Økonomiske og administrative konsekvenser av endringer i byggesaksforskriften § 4-1

Konsekvensene av endringer og utvidelser av unntaksbestemmelsen er drøftet i med Prop. 99 L (2013-2014). Oppsummert vil endringene i byggesaksforskriften § 4-1, i første rekke ha som konsekvens at tiltakshavere får en noe utvidet rådighet over eiendom og mer frihet med hensyn til plassering og utforming av slik tilleggsbebyggelse. Kostnader i byggeprosessen reduseres ved at det ikke lenger vil være nødvendig å utarbeide søknad med tilhørende dokumentasjon, samt at kommunene ikke lenger kan kreve saksbehandlingsgebyr for disse

tiltakene. Tiltakshavere vil imidlertid ha ansvaret for og risikoen knyttet til at tiltaket skal være i samsvar med bestemmelser vedtatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven samt veglov, jernbanelov med videre.

Kommunene får færre saker til behandling. Dette vil frigjøre ressurser i kommunene, som kan nyttes til å prioritere saker av større samfunnsmessig betydning. Det er imidlertid også grunn til å anta at kommunen vil få noe merarbeid med å veilede tiltakshavere og naboer som tar kontakt i anledning eget eller naboers byggetiltak, men samtidig innebærer unntakene at kommunen vil få et redusert omfang av klagesaker. Med bakgrunn i at denne type saker har utgjort en ikke ubetydelig del av kommunens søknadsportefølje, vil kommunens gebyrinntekter reduseres noe. Adgangen bygningsmyndighetene i dag har til å kreve en annen plassering eller utforming av en bygning med grunnlag i plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 29-4 vil langt på vei bortfalle for disse tiltakene.

Forutsigbarheten for naboer kan svekkes siden unntaket fra søknadsplikten innebærer at naboer heller ikke mottar formelt nabovarsel. Selv om det er grunn til å tro at tiltakshavere i de langt fleste tilfeller vil informere naboer på forhånd, kan det ikke utelukkes at enkelte vil føre opp slike tiltak uten forutgående informasjon eller varsel til nabo. Ulemper knyttet til slike tiltak antas likevel ikke å bli vesentlig større enn hva naboer normalt må akseptere i dag, der tiltakene blir søknadsbehandlet. Ulempene knyttet til unntaket fra søknadsplikt blir i noen grad også redusert ved at det legges inn begrensninger med hensyn til størrelse og høyder for å omfattes av unntaksregelen. Naboer vil kunne henvende seg til bygningsmyndigheten med en viss rett til å få vurdert anførsler med påstand om at vilkår for unntak fra søknadsplikt ikke er oppfylt. Rene ulempevurderinger vil naboer ikke lenger kunne forvente fra bygningsmyndighetene. Slike forhold må eventuelt bringes inn for domstolene, som kan tenkes å få noe flere saker til behandling som en følge av endringene.

Både for kommuner og andre myndigheter kan forslaget medføre en viss risiko for at tiltakshaver unnlater å underrette om tiltaket og foreta nødvendig avklaring i forhold til særlovsregelverket. Ulovligheter og manglende oppfølging av aktuelle myndigheter kan således forekomme. Departementet antar likevel at tiltakshavere vil ha tilstrekkelig mulighet til å innhente nødvendig informasjon og avklare forholdet til kommunen og andre myndigheter blant annet ved bruk av elektroniske hjelpemidler. Ulovligheter vil kunne oppdages ved tilsyn eller for eksempel ved henvendelser fra naboer. De enkelte myndigheter vil dermed ha muligheter til å følge dem opp. Endelig antas det at omfanget av bevisste ulovligheter ikke vil bli videre påvirket av om et tiltak er søknadspliktig eller ikke.

God veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet og kommunene er en nødvendig forutsetning for at de nye unntaksreglene skal fungere som tiltenkt, særlig for å forhindre uheldige situasjoner både for tiltakshavere og naboer.

2.12 Reindrift

2.12.1 Forslag til forskrift

§ 4-3 første ledd ny bokstav h skal lyde:

h. Gjerder og anlegg i reindriften som er godkjent etter reindriftsloven § 24

2.12.2 Merknader til bestemmelsen

Både reindriftsloven og plan- og bygningsloven har saksbehandlingsregler for gjerder og andre anlegg i reindriften. Det er et formål å unngå dobbeltbehandling av anleggene. Reindriftsloven er en spesiallov som blant annet regulerer anlegg til reindriften. Anleggene kan derfor unntas fra byggesaksbehandling, forutsatt at de behandles på en tilfredsstillende måte etter reindriftsloven. Søknader om oppføring av permanente gjerder og anlegg er gjenstand for en omfattende saksbehandling fra reindriftsmyndighetenes side, og behandles i dag i hovedtrekk slik:

Det enkelte reinbeitedistriktet må som søker utarbeide en søknad hvor det gjøres rede for det reindriftsfaglige behovet og ellers beskrive hvordan anlegget planlegges oppført, og som i nødvendig utstrekning forutsettes ledsaget av tegninger, kartbilag med videre. Søknaden sendes regional reindriftsforvaltning, som fra 1. januar 2014 er Fylkesmannen. Fylkesmannen sender søknaden på høring til berørte private og offentlige interesser. For større anlegg, legger loven til grunn at godkjenning først kan gis etter en fagkyndig vurdering av de samlede miljømessige virkninger, sammenholdt med de reindriftsfaglige behov for anlegget, jf. for øvrig også naturmangfoldloven § 7. Videre kommer reingjerder på mer enn 30 km inn under § 4 i forskrift av 26. juni 2009 nr. 855 til plan- og bygningsloven om konsekvensutredninger. Etter at høringsuttalelsene er innkommet, vurderes disse og søknaden nærmere før de med aktuell tilråding oversendes det sentrale reindriftsstyret, som foretar sin vurdering og kommer med en tilråding overfor Landbruks- og matdepartementet. Det er Landbruks- og matdepartementet som treffer endelig avgjørelse i saken. Eventuell klage behandles av Kongen i Statsråd.

Landbruks- og matdepartementet vil utferdige en egen forskrift med hjemmel i reindriftsloven vedrørende krav til søknad, saksbehandling med videre, slik at man systematisk sikrer det formelle grunnlaget for den saksbehandlingen som er nødvendig for å kunne håndtere disse sakene på en god og forsvarlig måte.

Bakgrunn

Reindriftsretten har sitt grunnlag i alders tids bruk, jf. reindriftsloven § 4. Retten til å føre opp gjerder og anlegg i reindriften er en del av reindriftsretten.

Reindriftsloven § 24 spesifiserer det nærmere innholdet i retten til å føre opp gjerder og anlegg, og har slik ordlyd:

”Retten til å utøve reindrift gir rett til å føre opp arbeids- og sperregjerder, slakteanlegg, broer og andre anlegg som er nødvendige for reindriften. Gjerder og anlegg må ikke plasseres slik at de virker unødig skjemmende eller er til vesentlig skade eller ulempe for grunneieren eller for andre rettmessige interesser.

Gjerder og anlegg som skal bli stående ut over en sesong, kan ikke oppføres uten godkjenning av departementet. Godkjenning av større anlegg kan først gis etter en fagkyndig vurdering av de samlede miljømessige virkninger, sammenholdt med de reindriftsfaglige behov for anlegget. Hvis ikke grunneieren og eventuelle bruksberettigede gir sitt samtykke, kan departementet gi tillatelse til utføring av anlegget mot vederlag etter skjønn ved jordskifteretten for skade og ulempe.

Gjerder og anlegg som ikke er i samsvar med første eller annet ledd, kan områdestyret kreve fjernet eller endret av den som er ansvarlig. Er dette ikke etterkommet innen en fastsatt frist, kan reindriftsagronomen iverksette riving eller endring umiddelbart. Områdestyret kan delegerer sin myndighet etter dette ledd til reindriftsagronomen. Utgifter ved tiltak etter dette ledd skal bæres av den ansvarlige og er tvangsgrunnlag for utlegg.

Departementet kan gi nærmere bestemmelser om hvordan gjerder og andre anlegg skal plasseres og utformes, herunder om gjerdematerialer m.m. Departementet kan også gi bestemmelser om vedlikehold av permanente gjerder og anlegg og om plikt til å ta bort gjerder og anlegg som ikke holdes i forskriftsmessig stand eller som ikke lenger er i bruk.”

Det har i flere år vært en uavklart situasjon når det gjelder forholdet mellom reindriftslovens bestemmelser om gjerder og anlegg og plan- og bygningslovens byggesaksbestemmelser. Uklarhetene har dreid seg om hva som kommer inn under plan- og bygningslovens byggesaksbestemmelser og de ulike myndigheters rolle og kompetanse i slike saker.

Ved brev av 26. oktober 2010 forela Kommunal- og regionaldepartementet og Landbruks- og matdepartementet i fellesskap spørsmålet om forholdet mellom reindriftsloven og plan- og bygningsloven for Justisdepartementets lovavdeling.

Tilbakemelding fra Lovavdelingen forelå ved brev av 28. juni 2011. Etter å ha gått igjennom relevante bestemmelser og rettskilder, konkluderer Lovavdelingen slik:

”På bakgrunn av gjennomgåelsen ovenfor, antar vi at oppføring av reingjerder må anses omfattet av det saklige virkeområdet til byggesaksreglene i plan- og bygningsloven. Vi legger særlig vekt på at dette synes best i samsvar med plan-

og bygningslovens ordlyd, forarbeider og systematikk, og at heller ikke reindrifftslovens ordlyd eller forarbeider gir klare rettskildemessige holdepunkter for en annen løsning.”

Det har etter dette vært kontakt mellom de to departementer med sikte på å finne hensiktsmessige løsninger for behandlingen av slike saker, hvor vi skiller mellom permanente og midlertidige gjerder og anlegg. Dette betyr at permanente gjerder og anlegg som er godkjent etter reindrifftsloven § 24 er unntatt kravet om søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Midlertidige gjerder og anlegg er derimot i utgangspunktet fortsatt omfattet av kravet om søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, men det følger av plan- og bygningsloven at midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som ikke skal stå lenger enn 2 måneder er unntatt fra søknadsplikten.

2.12.3 Administrative og økonomiske konsekvenser

Forslaget vil fjerne unødvendig usikkerhet og mulig dobbeltbehandling av tiltak, og vil således medføre en forenkling for tiltakshavere, kommunene og reindrifftsmyndighetene.

2.13 Nabovarsel

I byggesaksforskriften § 5-2 er det gitt nærmere bestemmelser om nabovarsling. Det er her bestemt at varslingen skal inneholde de opplysningene som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser.

Formkrav

Verken lov eller forskrift har regler om varslingsmåte av naboer og gjenboere. Praksis i kommunene har lenge vært at standardisert nabovarsel enten leveres personlig til nabo mot en signering på kvitteringsskjema eller at varselet sendes rekommandert.

Det er i Prop. 99 L (2013-2014) foreslått at byggesaksforskriften § 5-2 endres slik at det går klart fram at nabovarsling kan gjøres ved e-post og at e-post fra nabo om at varsel er mottatt vil være tilstrekkelig som kvittering for bruk i byggesøknad.

Varighet av nabovarsel

Det er i plan- og bygningsloven § 21-3 nå vedtatt et nytt femte ledd der det fremgår at det ikke kreves nabovarsling når tiltaket er i samsvar med reguleringsplan som er så detaljert at naboer og gjenboere kunne vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen, og naboer og gjenboere ble varslet i samsvar med § 12-10 tredje ledd. Unntaket fra

nabovarsling i byggesaken gjelder ikke når det er gått mer enn 5 år siden varsel ble gitt i forbindelse med høring av plan.

Etter nåværende generelle varslingsregel i byggesaksforskriften § 5-2 skal det varsles på nytt når 1 år har gått fra nabovarselet er sendt og til søknad sendes inn. På bakgrunn av endringen i plan- og bygningsloven § 21-3 femte ledd ble det varslet i Prop. 99 L (2013-2014) at departementet vil vurdere om den generelle varslingsbestemmelsen bør endres.

2.13.1 Forslag til forskrift

§ 5-2 andre ledd skal lyde:

Varsel skal inneholde de opplysninger etter § 5-4 som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser. Målsatt situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger skal vedlegges varselet, med mindre det ikke er relevant. Når tiltaket medfører endret bruk, skal nabovarsel også inneholde opplysninger om tidligere bruk. *Dersom tiltaket er avhengig av dispensasjon, skal det opplyses om hvilken bestemmelse det er behov for å dispensere fra, samt vedlegges begrunnelsen for søknad om dispensasjon i den grad dispensasjonen berører naboers eller gjenboeres interesser. Nabovarsel og kvittering for nabovarsel kan gjøres ved elektronisk kommunikasjon, personlig overlevering eller registrert postsending.*

§ 5-2 tredje ledd skal lyde:

Dersom søknad sendes kommunen senere enn ett år etter utsending av nabovarsel, og det ikke er gitt varsel etter plan- og bygningsloven § 12-10 tredje ledd, skal det sendes nytt nabovarsel til alle naboer og gjenboere.

§ 5-2 fjerde ledd skal lyde:

Tidsfristen på 5 år etter plan- og bygningsloven § 21-3 femte ledd om unntak fra nabovarsling gjelder fra naboer og gjenboere ble varslet etter plan- og bygningsloven § 12-10.

§ 5-2 fjerde ledd blir nytt femte ledd.

2.13.2 Merknader til bestemmelsene

Hjemmelen for foreslått bestemmelse er plan- og bygningsloven § 21-3 sjette ledd.

Formkrav

Praksisen med å sende nabovarsel rekommandert oppleves tungvint for de fleste og er fordyrende å gjennomføre. Det har utviklet seg en praksis i flere kommuner hvor nabovarsel sendes i e-post og bekreftes mottatt ved at mottaker

sender e-post tilbake med meldingen “varsel mottatt”. Disse meldingene blir så brukt som kvittering for at nabovarsel er sendt. Fremgangsmåten er ingen garanti for at riktig person har mottatt nabovarselet og kvittert for mottak. Det bør likevel være tilstrekkelig når det gjelder nabovarsel.

Digitale løsninger virker effektiviserende og ressursbesparende på informasjonsprosesser og er rådende innenfor de fleste samfunnsområder.

Nabovarsel og kvittering for mottatt nabovarsel ved bruk av e-post anses som tilstrekkelig varsling etter dagens regelverk. Det er presisert i veiledningen til byggesaksforskriften § 5-4:

”Nabovarsling kan foretas pr e-post der det foreligger sikre opplysninger om personlig e-postadresse. Dersom det i forkant av varselet er en kontakt mellom søker og nabo som sikrer at varselet sendes riktig e-postadresse og e-postadressen er personlig, bør dette gi tilstrekkelig sikkerhet for at riktig vedkommende er varslet. E-post fra nabo om at varsel er mottatt vil være tilstrekkelig som kvittering etter denne bestemmelsen.”

Dette forutsetter at naboen svarer på e-posten. En automatisk generert lesebekreftelse anses ikke tilstrekkelig som kvittering for at nabovarsel er mottatt, siden dette ikke gir tilstrekkelig sikkerhet for at e-posten med nabovarselet er åpnet og lest av rette vedkommende.

Byggesaksforskriften § 5-2 regulerer blant annet hvem som skal ha nabovarsel og innholdet i nabovarselet. Det foreslås å presisere i andre ledd at varsel ved elektronisk kommunikasjon vil være tilstrekkelig. Det foreslås å bruke begrepet ”elektronisk kommunikasjon” slik at forslaget ikke begrenses til bruk av e-post men at annen elektronisk kommunikasjon også kan brukes ved nabovarsel. De andre alternativene for nabovarsel, personlig overlevering og registrert postsending, tas også med for oversiktens skyld.

De vanligste måtene å sende nabovarsel og motta kvittering for nabovarsel er nevnt i bestemmelsen. Dette er kun ment som en presisering og endrer ikke gjeldende rett. Den viktigste presiseringen er bruk av elektronisk kommunikasjon. I tillegg er nevnt personlig overlevering eller registrert postsending. Registrert postsending er en postsending som det gis kvittering for ved innlevering og som utleveres mot kvittering, jf. forskrift om formidling av landsdekkende postsendinger § 2 bokstav h. Dette kan for eksempel være rekommandert sending, men inkluderer også andre tilsvarende tjenester.

Når det søkes om dispensasjon som berører naboers eller gjenboeres interesser, skal begrunnelse for slik søknad vedlegges nabovarselet. Dette er ytterligere presisert i bestemmelsen ved at det skal opplyses om hvilken bestemmelse det er behov for å dispensere fra. Dette anses som en presisering av gjeldende rett.

Varighet av nabovarsel

Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller områdeplan skal naboer og gjenboere underrettes. Etter plan- og bygningsloven § 12-10 nytt tredje ledd skal berørte registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer få beskjed om at dette kan være den eneste gangen det blir anledning til å komme med merknader i byggesaken. Opplysning om dette tas inn i de underretninger som sendes ut ved høring av planen. Er det mer enn 5 år siden naboer og gjenboere fikk slikt varsel gjelder ikke unntaket fra nabovarsling, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 femte ledd.

Det foreslås at bestemmelsen i byggesaksforskriften § 5-2 justeres slik at den ikke gjelder der tiltaket er i samsvar med reguleringsplan som er så detaljert at naboer og gjenboere kunne vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen og nødvendig varsling er foretatt, jf. plan- og bygningsloven § 12-10 tredje ledd.

I tilfeller som ikke faller inn under 5 års regelen er det, som i dag, behov for en fristregel for når nytt nabovarsel må gis. Nabovarsel som ikke gjelder for tiltak som er detaljert avklart i plan vil ikke være kunngjort på samme måte, og vil ofte være ukjent for nye eiere av naboeiendom. Dette kan tale for at det skal være en kortere frist før nytt nabovarsel skal sendes. Ny eier av naboeiendom bør på den annen side etterspørre informasjon fra eiendomsmegler om planlagte byggetiltak. Det er imidlertid begrenset hva som vil ligge i en ”meglerinformasjon”.

En vedtatt detaljplan er et offentlig tilgjengelig dokument som nye eiere vil kunne sette seg inn i og dermed være forberedt på hva som vil bli bygget rundt dem, mens et enkelt nabovarsel normalt ikke vil være mulig å se noen steder. Et enkelt nabovarsel vil kun kunne formidles via naboen som har mottatt dette i sin tid. Et utsendt nabovarsel er heller ikke registrert i kommunen.

Departementet mener derfor at 5 års varighet for nabovarsel som er gitt uten grunnlag i detaljert plan er for lang frist før det må sendes nytt nabovarsel. For slike tilfelle foreslås det derfor å opprettholde dagens frist på 1 år fra nabovarsel er gitt og til søknad må sendes uten nytt nabovarsel. Dette vil i de fleste tilfeller være tilstrekkelig tid for å sende inn søknad, slik at nytt varsel ikke er nødvendig. Det vil bare i sjeldne tilfeller være behov for å sende nytt nabovarsel. Der søknad sendes inn senere enn 1 år etter varsel vil ofte prosjektet være endret, slik at nytt nabovarsel uansett må sendes med ny søknad. Regelen fungerer bra i dag og anses ikke å være til særlig ulempe der tiltakshaver må varsle på nytt på grunn av tidsaspektet.

Det foreslås et nytt fjerde ledd om beregning av tidsfristen. Fristen knyttes til tidspunktet for offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10. På dette tidspunktet anses det å foreligge nok informasjon om prosjektet og naboer har et

grunnlag for å uttale seg.

2.13.3 Økonomiske og administrative konsekvenser

Forslaget legger til rette for mer bruk av elektronisk kommunikasjon, og kan redusere kostnader for tiltakshavere og være forenklende for alle parter i byggesaken.

2.14 Tidsfrister

2.14.1 Forslag til forskrift

§ 7-1 første ledd bokstav b oppheves.

~~b) Søknad om igangsettingstillatelse skal behandles av kommunen innen 3 uker~~

§ 7-1 første ledd ny bokstav c og d skal lyde:

- c. Klagesak skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
- d. Klagesak skal avgjøres av klageinstansen innen 12 uker. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

§ 7-1 andre ledd skal lyde:

Dersom søknaden deles opp, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 femte ledd, gjelder 12-ukersfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd bare for søknad om rammetillatelse og søknad om endring av rammetillatelse.

§ 7-3 første ledd skal lyde:

For søknad som omfattes av tidsfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd, kan kommunen i behandlingen av søknaden forlenge fristen dersom saken er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring, eller krever tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter etter plan- og bygningsloven § 21-5. Ny frist skal meddeles tiltakshaver og ansvarlig søker så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.

§ 7-4 skal lyde:

§ 7-4 Tidsfrister ved søknad om dispensasjon utenfor byggesak

Følgende tidsfrister gjelder for behandling av søknad om dispensasjon utenfor byggesak etter plan- og bygningsloven kapittel 19:

- a. Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 skal avgjøres innen 12 uker. Fristen gjelder fra søknad er mottatt og til vedtak er sendt. Fristen kan forlenges med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos statlige og regionale myndigheter, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.*

Kommunen kan forlenge fristen dersom saken er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring eller der undersøkelse på barmark er nødvendig.

- b. Underretning om ny frist må være sendt søker før utløpet av tidligere fastsatt frist*
- c. Klagesak skal avgjøres av klageinstansen innen 12 uker. Klageinstansen kan forlenge fristen i særlige tilfeller. Fristen kan forlenges i inntil 4 uker av gangen. I saker som krever undersøkelse på barmark kan klageinstansen forlenge fristen slik at befarings kan gjennomføres. Ny frist skal meddeles klagesakens parter så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.*
- d. I klagesak der det er gitt utsatt iverksetting med hjemmel i forvaltningsloven § 42, skal klagen behandles av klageinstansen innen 6 uker.*

Ny § 7-5 skal lyde:

§ 7-5 Tidsfrist for statlige og regionale myndigheters saksbehandling

Statlige og regionale myndigheter må avgi uttalelse eller fatte vedtak innen 4 uker fra oversendelse. Dette gjelder både ved søknad etter plan- og bygningsloven § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser og ved søknad om dispensasjon utenfor byggesak. I særlige tilfeller kan kommunen forlenge fristen for disse myndigheter før denne er utløpt.

§ 7-4 blir ny § 7-6 og skal lyde:

Ved overskridelse av tidsfristene i § 7-4 bokstav a og plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd skal kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25 % av det totale byggesaksgebyret for hver påbegynt uke tidsfristen overskrides. Bestemmelsen gjelder ikke dersom det er avtalt særskilte frister eller kommunen har forlenget fristen etter § 7-3. I slike tilfeller inntreer virkninger av fristoverskridelse fra det tidspunkt den avtalte eller forlengede frist overskrides.

2.14.2 Merknader til bestemmelsene

Bestemmelsene gis med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 21-8 tredje ledd.

Tidsfrist på 12 uker i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra plan, jf. plan- og bygningsloven § 21-7

Det er vedtatt endring i plan- og bygningsloven § 21-7, slik at også byggesaker som krever dispensasjon fra plan skal behandles av kommunen innen 12 uker. Fristen på 12 uker gjelder i dag kun for søknader som er i samsvar med gjeldende arealplaner.

Det er i dag ingen tidsfrist for byggesaker der det samtidig søkes dispensasjon fra arealplaner. Endringen innebærer at det innføres tidsfrist for behandling av slike saker, og at den blir lik fristen i byggesaker som krever dispensasjon fra byggeregler gitt i plan- og bygningsloven. Mange kommuner behandler i dag byggesaker som krever dispensasjon innenfor tidsfristen på 12 uker, uavhengig av hvilke bestemmelser det skal vurderes dispensasjon fra. I klagesaker er det fra før innført felles frist.

Til § 7-1 – Tidsfrister

Bestemmelsen regulerer tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling. Tidsfristen for behandling av igangsettingstillatelse er tatt inn i plan- og bygningsloven § 21-7, og gitt rettsvirkning ved at tiltaket kan igangsettes dersom kommunen oversitter fristen på 3 uker. Fristene som følger av loven er ikke gjentatt i forskriften, og det foreslås at byggesaksforskriften § 7-1 bokstav b oppheves.

I § 7-1 andre ledd framgår det at fristen på 12 uker bare gjelder for søknad om rammetillatelse og søknad om endring av rammetillatelse der søknaden deles opp. Det foreslås en presisering av at tilsvarende gjelder for søknad som krever dispensasjon fra plan, jf. plan- og bygningsloven § 21-7 fjerde ledd.

Til § 7-2 - Beregning av tidsfrist for søknader om dispensasjon

Beregningsreglene for tidsfrister skal gjelde også byggesaker som inneholder søknad om dispensasjon, slik at fristene forlenges med den tid som medgår til feilretting eller supplerings av opplysninger. Dette fanges opp av dagens ordlyd i § 7-2 første ledd, slik at forskriftsendring ikke anses som nødvendig.

Til § 7-3 – Kommunens og klageinstansens adgang til ensidig fristforlengelse

Det presiseres at adgangen til ensidig fristforlengelse også gjelder byggesaker som inneholder søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 21-7 fjerde ledd.

Til ny § 7-4 - Tidsfrister ved søknad om dispensasjon utenfor byggesak

Det er vedtatt endring i plan- og bygningsloven § 21-7, slik at byggesaker som krever dispensasjon fra plan skal behandles av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos statlige og regionale myndigheter, jf. plan- og bygningsloven § 19-1. Som forutsatt i Prop. 99 L (2013-2014) er det naturlig at samme frist vil gjelde der det kun søkes dispensasjon og dette foreslås nå forskriftsfestet. Også kommunens adgang til selv å forlenge fristen der de trenger mer tid foreslås innført i dispensasjonssaker utenfor byggesak. Kommunen kan forlenge fristen dersom saken er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring eller der undersøkelse på barmark er nødvendig.

I disse sakene foreslås det i § 7-4 bokstav c en frist for klageinstansen til behandling av klagen på 12 uker, samme frist som gjelder ved dispensasjon fra byggesaksbestemmelser. Klageinstansen kan forlenge fristen i særlige tilfeller. Dette kan blant annet være aktuelt i klagesaker der tiltaket ligger i et område hvor plangrunnlaget er uklart, eller hvor området er uregulert eller ligger i et område der spesielle hensyn gjør seg gjeldende. I slike tilfeller kan det oppstå omfattende eller kompliserte vurderinger knyttet til planbestemmelser eller materielle krav i lov eller forskrift, eller på grunn av manglende bestemmelser.

Til ny § 7-5 - Tidsfrist for statlige og regionale myndigheters saksbehandling

Etter plan- og bygningsloven § 19-1 tredje punktum skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, gis mulighet til å uttale seg før det eventuelt gis dispensasjon fra plan, plankrav eller forbudet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8. Foreleggelsesplikten gjelder ikke ved søknad om dispensasjon fra andre lovbestemmelser, eksempelvis avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4 eller tekniske krav i byggteknisk forskrift. Det understrekes videre at det at visse statlige og regionale myndigheter etter § 19-1 er gitt en uttalerett i slike saker ikke er ensbetydende med at de skal godkjenne en dispensasjonssøknad.

Det følger av plan- og bygningsloven § 21-7 fjerde ledd og forslag til § 7-4 i byggesaksforskriften (om å innføre en tidsfrist på 12 uker for kommunens behandling der det kun søkes om dispensasjon), at kommunens saksbehandlingsfrist ikke løper i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos statlige og regionale myndigheter.

Det er i plan- og bygningsloven § 19-2 femte ledd vedtatt et tillegg der det blant annet uttrykkelig fremgår at departementet i forskrift også kan fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker. Dette for å nå målet om at dispensasjonssøknader skal behandles innen en rimelig og forutsigbar tid.

Når departementet nå innfører en saksbehandlingsfrist for kommunens behandling av dispensasjonssøknader, vil en uforutsigbar saksbehandling hos statlige og regionale myndigheter kunne undergrave intensjonen om bedre forutsigbar og raskere og mer effektiv byggesaksbehandling også i disse sakene. Lang og uforutsigbar saksbehandlingstid i byggesaksbehandlingen kan få store konsekvenser for mange som er involvert i byggesaken. Forsinkelser vil som oftest føre til økte kostnader både for tiltakshaver/utbygger og senere kjøpere av bygg.

Saksbehandlingstiden hos bygningsmyndighetene i dispensasjonssakene er i dag i noen tilfeller uforutsigbar fordi det er store variasjoner i saksbehandlingstiden hos statlige og regionale myndigheter. Saksbehandlingstiden hos bygningsmyndighetene vil også som en konsekvens av denne praksis kunne bli lengre enn strengt tatt nødvendig fordi statlige og regionale myndigheter ikke har noe press på seg for å avgi uttalelse/tillatelse/samtykke i den enkelte sak.

Departementet foreslår, som omtalt i Prop. 99 L (2013-2014), at det bør gjelde en 4-ukers frist fra oversendelse til statlige og regionale myndigheter til uttalelse må gis. En slik frist vil sikre god fremdrift i byggesaken, særlig sett fra tiltakshavers ståsted. Det antas at flere av de berørte myndigheter på bakgrunn av forslaget vil måtte gjennomføre tiltak/endre prosedyrer som vil føre til en generell forkorting i forhold til dagens saksbehandlingstid.

Alle saker er ikke like kompliserte, men det antas at noen saker kan kreve mer tid enn de foreslåtte 4 uker. Det kan for eksempel være behov for en lengre uttalelsesfrist der det kreves barmarksbefaring eller i de tilfellene kulturmyndigheten etter kulturminneloven har en frist på 3 måneder for å avgi uttalelse, med mulighet for forlengelse ytterligere 1 måned.

Det er derfor forutsatt i proposisjonen at det innføres en mulighet for kommunen til å forlenge fristen for andre myndigheter. Det foreslås derfor at fristen i særlige tilfelle kan forlenges av kommunen etter begrunnet anmodning fra den aktuelle myndigheten. Anmodningen må sendes den kommune som senere skal behandle tiltaket. En innvilgelse eller et avslag på anmodning om fristforlengelse, vil ikke kunne påklages da avslaget ikke vil være et enkeltvedtak etter forvaltningsloven.

Virkinger av fristoversittelse

I de dispensasjonssakene der regionale og statlige myndigheter skal avgi uttalelse til omsøkte tiltak etter sin sektorlov, foreslår departementet at uttaleretten som hovedregel bortfaller ved oversittelse av fristen, dersom fristen ikke forlenges av kommunen etter foreslåtte § 7-5 siste punktum. Den aktuelle myndighet vil på denne måten komme i samme stilling som naboer og andre som har krav på varsel. Hensynet til utbyggerens tidskostnader eller bygningsmyndighetenes tidsbruk bør veie tyngre enn berørte myndighetsorganers rett til å avgi sin uttalelse. Med muligheten til å søke om fristforlengelse før 4-ukers fristen er utløpt, må medvirkningsretten anses tilstrekkelig ivaretatt. Det antas at myndighetsorganet vil tilstrebe en raskere saksbehandling når det er en mulighet for at de vil miste sin uttalelsesrett ved oversittelse av fristen. Et myndighetsorgan som ikke har noe å bemerke til et prosjekt, trenger strengt tatt ikke å avgi uttalelse i det hele tatt. Passivitet anses etter forslaget som ensbetydende med at sektororganet ikke har innvendinger til tiltaket. Bygningsmyndighetene må i alle tilfelle vurdere om de anser saken som tilstrekkelig opplyst etter forvaltningsloven § 17 uten uttalelsen fra myndighetsorganet. Dersom uttalelse fra myndighetsorganet foreligger før bygningsmyndighetene selv har fattet avgjørelse i saken, bør det likevel tas hensyn til uttalelsen dersom dette ikke vil forsinke avgjørelsen.

Manglende uttalelse fra myndighetsorganet vil i noen tilfelle kunne føre til at saken blir for dårlig opplyst. Dette vil kunne være tilfelle der det er innlysende at myndighetsorganet har opplysninger som vil være av vesentlig betydning for saken. I disse tilfellene bør kommunen forlenge fristen på eget initiativ.

Til § 7-6 – Bortfall av gebyr ved fristoverskridelse

I høringen ble det foreslått at prinsippet om gebyrnedsettelse også skulle gjelde i saker med dispensasjon fra plan, noe som fikk støtte fra høringsinstansene. Foreslåtte endringer i byggesaksforskriften § 7-4 (ny § 7-6) innebærer at bortfall av gebyr ved fristoverskridelse også vil gjelde for søknader med dispensasjon fra plan og planbestemmelser.

Det foreslås videre at bortfall av gebyr ved fristoverskridelse også skal gjelde for søknader om dispensasjon fra plan og planbestemmelser.

2.14.3 Administrative og økonomiske konsekvenser

De foreslåtte endringene vil effektivisere byggesaksprosessen uten at dette skjer på bekostning av kvalitet eller rettssikkerhet. Nye tidsfrister kan være ressurskrevende samtidig som det gis mulighet for å forlenge fristen i krevende saker.

2.15 Ferdigattest for eksisterende bygg

Ferdigattest mangler i flere byggetiltak. Dette gjelder spesielt for eldre bygninger. Problemstillingen aktualiseres ytterligere når bygninger og spesielt boliger skal omsettes og ferdigattest mangler.

Det er uklart hvordan kommunene skal behandle søknad om ferdigattest i eldre byggesaker. Det er store variasjoner og ulik praksis mellom kommunene i slike saker. Plan- og bygningsloven gir i dag ingen anvisning på hvordan slike eldre tiltak skal avsluttes. Departementet har de siste årene fått flere henvendelser om å gi nærmere regler og veiledning om hvordan kommunen skal håndtere søknader om ferdigattest i eldre byggesaker.

Det er tiltakshaver som har primæransvaret for at tiltaket er i overensstemmelse med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder at ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Hvis bygget er solgt etter oppføring vil ny eier som oftest ha overtatt dette ansvaret. Dersom kommunen avdekker forhold i strid med loven, vil tiltakshaver eller eier alltid kunne være rett adressat for pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt eller overtreddesgebyr.

I oppfølgingen av tiltak uten ferdigattest er det en forskjell på om tiltakene har fått midlertidig brukstillatelse eller ikke. Dersom kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse, vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at tiltaket ikke er fullt ut ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Eventuelle gjenstående arbeider skal kun representere mindre mangler uten betydning for helse, miljø og sikkerhet. Et annet forhold er at hvis det kun foreligger midlertidig brukstillatelse så er ikke byggesaken formelt avsluttet i kommunen.

Departementet mener det er viktig å gi regler om ferdigattest for eksisterende byggverk, blant annet siden kommunene har forskjellig praksis. Departementet har vurdert om det bare skulle kreves tilstandsrapport i stedet for ferdigattest for eldre tiltak, men kom frem til at det neppe vil være sammenheng mellom de forholdene en tilstandsrapport undersøker, og de forhold som skal være i orden for at tiltak skal kunne få ferdigattest.

Siden det vil være vanskelig å bringe på det rene hvilke arbeider som gjenstod i gamle tiltak, foreslo departementet i Prop. 99 L (2013-2014) at det for bygg som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 1.1.1998, og som mangler ferdigattest, ikke skal utstedes ferdigattest.

For bygg fra tiden etter 1.1.1998, som mangler ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, foreslo departementet at det i forskrift reguleres hvordan man skal behandle søknader om ferdigattest. For byggarbeider som er omsøkt etter denne perioden ligger ansvarsrettssystemet som en sentral bærebjelke i

kvalitetsregimet i plan- og bygningsloven hvor regelverk, roller og dokumentasjonskrav er entydige. Det offentligrettslige ansvaret er plassert og ligger i utgangspunktet hos de ansvarlige foretakene som utfører arbeidet.

Etter departementets vurdering kan reglene om ansvar og kontroll legges til grunn i en del tilfeller ved utstedelse av ferdigattest også for bygg oppført etter 1997/1998. Imidlertid kan et generelt krav om dette i andre tilfeller være unødvendig ressurskrevende å følge. Dette gjelder særlig der det kun gjenstår mindre forhold etter at byggverket ble tatt i bruk, noe som vil være tilfelle når det er gitt midlertidig brukstillatelse. Reglene om ferdigattest gjelder for mange typer av tiltak og arbeid som ikke er ferdigstilt ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse. Det må derfor vurderes nærmere om det skal gis forskjellige regler for disse, eller en regel som skal kunne benyttes på alle.

2.15.1 Forslag til forskriftstekst

§ 8-1 nytt sjette ledd skal lyde:

For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen etter 1. januar 1998 og før 1. juli 2010, og det er gitt midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest når enten:

- a) det ikke gjenstod alvorlige forhold etter gitt midlertidig brukstillatelse, og foretak med ansvarsrett for relevant fagområde vurderer og avgir erklæring om at de gjenstående forholdene er utført i samsvar med byggetillatelsen, eller*
- b) det kun gjenstod forhold av mindre betydning etter gitt midlertidig brukstillatelse, og eier eller tiltakshaver har gitt erklæring om at arbeidene er utført i samsvar med byggetillatelsen.*

Der det søkes om ferdigattest etter bokstav b, avgjør kommunen om gjenstående arbeider er av en slik art at bestemmelsen kan benyttes. Kommunens avgjørelse kan ikke påklages.

§ 14-3 nytt andre ledd skal lyde:

Kommunen kan stille krav om uavhengig kontroll av forhold som gjenstår etter gitt midlertidig brukstillatelse, jf. § 8-1 sjette ledd bokstav a.

2.15.2 Merknader til bestemmelsene

Bestemmelsen gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 siste ledd.

Byggesaksforskriften § 8-1 regulerer ferdigstilling av tiltak, og stiller krav til dokumentasjon som grunnlag for ferdigattest. Forslaget legger til rette for at bygninger oppført etter ansvarsrettsreformen kan få ferdigattest. Mange bygg mangler ferdigattest og dette etterspørres blant annet i forbindelse med

eiendomsoverdragelse. Det er ulik praksis i kommunene ved slike forespørsler og det er behov for en regulering av vilkårene for å få ferdigattest. Det var etter tidligere lov ikke krav til ferdigattest for like mange tiltak som i dag, jf. byggesaksforskriften § 8-1 første ledd, og forslaget begrenser seg til tiltak der ferdigattest var et krav.

Flere kommuner har erfaring med å utstede ferdigattest i slike tilfeller. Dette er blant annet løst ved at kontrollforetak utsteder kontrollerklæring etter en gjennomgang av tiltaket. I slike tilfeller ser foretaket blant annet på om bygningen er i henhold til godkjente tegninger, og utarbeider en rapport som kan dokumentere byggverkets tilstand, og som kan gi grunnlag for å utstede kontrollerklæring.

Tiltak som mangler midlertidig brukstillatelse

Det er forutsatt i Prop. 99 L (2013-2014) at ansvarssystemet skal legges til grunn. Dette innebærer at ett eller flere ansvarlige foretak skal vurdere bygningen som grunnlag for ferdigattest. Det kan også være en mulighet at eier erklærer at mindre feil og mangler er utbedret som grunnlag for ferdigattest.

Forslaget vil gjelde bygning som har midlertidig brukstillatelse, men der det ikke er søkt om ferdigattest. Dersom det mangler midlertidig brukstillatelse er bruk av bygningen i utgangspunktet ulovlig. I slike tilfeller gjelder ansvarssystemet fullt ut og kommunen må vurdere ulovlighetsoppfølging.

Dersom kun deler av bygningen har midlertidig brukstillatelse må dette ryddes opp i før bestemmelsen er aktuell å benytte. De delene som mangler tillatelse avsluttes på ordinær måte med bruk av ansvarlige foretak i byggesaken. Ferdigattest utstedes etter den foreslåtte bestemmelsen kun for hele byggesaken samlet.

Bruk av ansvarlige foretak (bokstav a)

Kommunen må vurdere om gjenstående forhold er av en slik karakter at det er nødvendig å benytte ansvarlige foretak for å få avsluttet byggesaken med ferdigattest, jf. bestemmelsens alternativ a. Etter ordlyden i forslaget til ny forskrift er dette når det ikke gjenstår "alvorlige forhold". I slike tilfeller må kommunen, eventuelt etter forslag fra ansvarlig søker, vurdere hvilke ansvarsretter som er nødvendig i den enkelte sak for å skaffe tilstrekkelig grunnlag for ferdigattest.

Forslaget i bokstav a har som intensjon å fange opp to hovedtilfeller der det enten er gitt lovlig midlertidig brukstillatelse, men relativt store arbeider gjenstod, eller der hvor midlertidig brukstillatelse i realiteten var noe utenfor rammen av plan- og bygningsloven av 1985 § 99, men likevel ble gitt. Dette da det har forekommet at det er gitt midlertidig brukstillatelse også der det gjenstod større arbeider enn det regelverket forutsatte.

Det kan være tilstrekkelig at det benyttes en ansvarlig kontrollerende, som får et avgrenset ansvar for å konstatere lovligheten. I andre tilfeller kan det være aktuelt å kreve en ansvarlig søker der det foreligger en mer omfattende prosess, eller hvor det er mange foretak med dertil mange kontrollerklæringer hvor det er forhold som må ivaretas. Ansvarlig søker er som hovedregel den som har oversikten i saken og dens dokumenter og som dermed har oversikt over gjenstående forhold. Der det er større mangler kan det være aktuelt med både ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende. Ut fra vilkårene for å få midlertidig brukstillatelse antas dette kun unntaksvis å være nødvendig.

Når det er nødvendig med ansvarlige foretak vil utgangspunktet være at foretak med ansvarsrett i den opprinnelige byggesaken får en rolle med å skaffe grunnlag for ferdigattest. Det er også mulighet for at et nytt foretak tar på seg oppgaven, noe som vil være hensiktsmessig blant annet dersom opprinnelig foretak ikke lenger eksisterer.

Bestemmelsen gjelder i utgangspunktet alle typer byggverk. Etterspørsel etter ferdigattest for eldre bygg har vært mest aktuell for boliger, siden ferdigattest etterspørres ved eiendomsoverdragelse. Det må vurderes i den enkelte sak hvilket alternativ som skal legges til grunn for ferdigattest, ut fra kompleksiteten ved de forhold som gjenstår og konsekvenser manglene har for helse, miljø og sikkerhet. Eksempler på forhold etter bokstav a kan være endelig innregulering av tekniske anlegg (for eksempel luft), manglende dør med brannklassifisering eller feil brannklassifisering m.m.

Erklæring fra eier (bokstav b)

Tiltakshaver kan selv bekrefte at forhold er utbedret der gjenstående arbeider ikke krever en gjennomgang av et ansvarlig foretak. Når det er gitt midlertidig brukstillatelse skal det kun være mindre vesentlig arbeid som gjenstår, jf. plan- og bygningsloven av 1985 § 99.

Kommunen kan etter gjeldende regler utstede ferdigattest der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 første ledd. Den foreslåtte bestemmelsen i § 8-1 sjette ledd bokstav b, anses aktuell å benytte der arbeidene som gjenstår ikke er bagatellmessige, men likevel er av mindre karakter, og som det er enkelt for eier å sjekke om er utført. Dette kan tilsvare slike mangler ved et tiltak som anses som en overtredelse av mindre betydning, og som kommunen kan avstå fra å forfølge etter plan- og bygningsloven § 32-1. Eksempler på forhold som er ment å fanges opp etter bokstav b er blant annet der utearealer ble satt på vent til våren og kan omfatte opparbeiding av utomhusarealer, herunder anleggelse av plen, beplantning, steinlegging mv. samt manglende rekkverk.

Der det gjenstår arbeid av mindre betydning, og det ikke anses nødvendig eller hensiktsmessig å kreve at et ansvarlig foretak vurderer mangelen, kan

kommunen godkjenne erklæring fra tiltakshaver som grunnlag for ferdigattest. Tiltakshaver bekrefter da at mangler er utbedret og at byggverket ikke er i strid med opprinnelig byggetillatelse. Kommunen vurderer om gjenstående arbeider er av en slik art at bestemmelsen kan benyttes, jf. bestemmelsens siste punktum.

Egenerklæring fra eier om at tiltaket er i samsvar med tillatelsen må vise til mangler som er rettet, dersom det framgikk av midlertidig brukstillatelse hvilke forhold som måtte utbedres. For øvrig kan det være en enkel erklæring uten vedlagt dokumentasjon for arbeid som er utført. Det samme vil gjelde der en ansvarlig søker får oppgaven med å avklare grunnlaget for ferdigattest.

Hvilke regler som skal legges til grunn for behandlingen

Søknader sendt kommunen før 1. juli 2010 skal for hele tiltaket behandles etter tidligere regler, jf. plan- og bygningsloven § 34-4 fjerde ledd, altså reglene som gjaldt da byggetillatelsen ble gitt. Prosessen med å utstede ferdigattest for eldre byggverk skal dermed følge tidligere regelverk (plan- og bygningsloven av 1985). Dette innebærer at ansvarlige foretak avgir kontrollerklæring for utført egenkontroll eller pålagt uavhengig kontroll for gjenstående forhold etter midlertidig brukstillatelse.

Hjemmel for å pålegge kontroll – byggesaksforskriften § 14-3

Det foreslås et nytt ledd i byggesaksforskriften § 14-3 for å gi kommunen eksplisitt hjemmel til å pålegge kontroll der dette anses nødvendig, jf. den foreslåtte bestemmelsen i § 8-1 sjettede ledd bokstav b.

2.15.3 Administrative og økonomiske konsekvenser

Kommunene får frigjort ressurser som har vært bundet til oppfølging av gamle saker (saker før 1.1.1998) og som ikke har blitt avsluttet med ferdigattest.

Det vil også være en forenkling for eiere/tiltakshavere, ikke minst der eier/tiltakshaver selv kan avgi erklæring som grunnlag for ferdigattest.

Endringene antas ikke å medføre andre økonomiske eller administrative konsekvenser av betydning for det offentlige eller private.

3 Forslag til endringer - godkjenningsordningen

3.1 Opphør av lokal godkjenning og videreføring av sentral godkjenning

3.1.1 Bakgrunn

Det er ved Prop. 99 L (2013-2014) foretatt endringer i godkjenningsordningen for foretak som skal ha ansvar i byggesaker. Krav om lokal godkjenning for ansvarsrett skal opphøre, og erstattes med en ordning om erklæring av ansvar. Lovendringen innebærer at byggesaksforskriften må endres.

Bakgrunnen for endringene er at EFTAs overvåkingsorgan (ESA) har åpnet sak mot Norge hvor de hevder at krav om lokal godkjenning (forhåndsgodkjenning) av foretak er i strid med Norges forpliktelser etter EØS-avtalen. Dette gjelder særlig avtalens artikkel 36 om fri flyt av tjenester og tjenstedirektivet artikkel 16 nr. 2 om adgang til midlertidig tjenesteyting.

Tjenstedirektivet setter grenser for hvilke krav som lovlig kan stilles til foretak. Blant annet stilles det et generelt forbud mot tillatelsesordninger og obligatorisk registrering av tjenesteytere. Det er imidlertid en viss adgang til å stille noe strengere krav til etablerte foretak enn til midlertidige tjenesteytere etablert i annen stat, jf. direktivets artikkel 15.

3.1.2 Gjeldende rett

Formålet med plan- og bygningslovens krav til byggetiltak er å sikre kvalitet i byggverk. Dette skal oppnås gjennom bruk av en rekke samvirkende tiltak. Et virkemiddel er å sikre at det brukes kvalifiserte foretak som påtar seg ansvar overfor kommunen om å utføre arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Ansvarlige foretak skal godkjennes av kommunen i hver enkelt byggesak. Godkjenning kreves for rollen som ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende eller ansvarlig kontrollerende. Vurderingen av om foretak er kvalifisert, skal baseres på en samlet vurdering av foretakets organisasjon, styringssystem og faglige kompetanse.

For å dokumentere sine kvalifikasjoner kan foretakene søke om sentral godkjenning. Sentral godkjenning har i dag en viktig rolle som prekvalifisering av foretak som skal ha ansvarsrett i byggesaker. Når et foretak er sentralt godkjent, skal kommunene kun vurdere om den sentrale godkjenningen er relevant for de oppgaver foretaket søker ansvarsrett for. Sentral godkjenning skal forenkle dokumentasjon og behandling av søknad om lokal godkjenning og bidra til mindre byggesaksgebyr. Sentral godkjenning virker også som et kvalitetsstempel for foretak og kan brukes i markedsføringsøyemed.

3.1.3 Om forslaget til endringer

De vesentligste elementene ved ansvarsrettssystemet videreføres. Det er kun foreslått nødvendige endringer for å få regelverket i samsvar med EØS-avtalen og tjenstedirektivet. Endringene innebærer at ordningen med lokal godkjenning og kommunal forhåndsvurdering og vedtak opphører. Kvalifikasjonskrav, ansvarsrett i byggesak og sentral godkjenning videreføres med visse tilpasninger.

Det vil i denne omgang ikke foreslås endringer i ordningen om sentral godkjenning. Denne vil videreføres så likt mulig som i dag, for å vurderes bredere senere.

Erklæring om ansvarsrett

Foretak skal fortsatt påta seg ansvarsrett for den jobben de gjør i byggeprosjekter, men skal ikke lenger forhåndsgodkjennes av kommunen før arbeidene kan starte opp. I stedet skal foretakene sende en erklæring om ansvarsrett til kommunen. Erklæringen sendes sammen med søknad om tiltak eller senest før foretaket starter sin del av arbeidet, se Prop. 99 L (2013-2014) kapittel 10.4.2.2. Ansvar inntreer når erklæring er sendt.

Gjennom erklæringen forplikter foretaket seg til å bygge i samsvar med plan- og bygningsloven. Erklæringen må gi en tydelig beskrivelse av ansvarsområder og avgrense mot andre ansvarsretter. I erklæring om ansvarsrett skal foretaket bekrefte at det har gjennomføringsevne for de konkrete arbeidene, samt at det oppfyller vilkårene med hensyn til utdanning, praksis og kvalitetssikringsrutiner.

Ansvarsretten oppstår som nevnt når erklæringen er sendt kommunen. I den forbindelse er det viktig at tidspunktet for forsendelsen kan dokumenteres av foretaket. Dette blant annet av hensyn til kommunenes tilsynsvirksomhet. Ved kommunalt tilsyn på byggeplassen vil ett sentralt tema være hvorvidt foretakene har sendt de nødvendige erklæringer. Ansvarsrett i byggesak er obligatorisk, hvilket innebærer at dersom erklæring ikke er sendt enten før eller i det arbeidet starter opp, foreligger det et ulovlig forhold etter plan- og bygningsloven. Departementet har vurdert hva som skal til for å fastslå tidspunktet for når erklæringen er sendt. Ved bruk av ByggSøk eller elektronisk kommunikasjon vil dette kunne dokumenteres på en enkel måte. Dersom foretaket velger å sende erklæring via brevpost, og kommunen ikke har mottatt erklæringen, må foretaket kunne fremlegge dokumentasjon på at erklæringen er sendt. Kommunen må legge til grunn vanlig tidsbruk for postgang.

Det skal ikke sendes inn dokumentasjon av at foretaket oppfyller kvalifikasjonskravene sammen med erklæringen. Kommunen skal heller ikke foreta noen form for saksbehandling. Siden kommunen ikke skal fatte vedtak, vil det ikke foreligge et enkeltvedtak som kan påklages. Dokumentasjon vil først bli

vurdert ved et eventuelt tilsyn eller i forbindelse med søknad om frivillig sentral godkjenning.

Departementet vurderer ulike virkemidler for å hjelpe kommunene og gjøre overgangen smidigere. Blant virkemidlene som vi ser nærmere på er å utvikle en standardisert erklæring som gir kommunen alle nødvendige opplysninger og som kan være til hjelp ved planlegging av tilsyn. Videre ser vi også nærmere på tilrettelegging for digital utfylling av erklæringer med link til tilpassede veiledninger så foretakene får den informasjonen de trenger. Det kan dessuten utvikles en "app" for tilsyn som kan forenkle kommunens tilsyn med oppfyllelse av kvalifikasjonskrav.

Krav til utdanning og praksis

Foretak som påtar seg ansvar, må oppfylle kvalifikasjonskravene i byggesaksforskriften. Tiltaksklasser skal fremdeles være utgangspunkt for hvilke krav til utdanning og praksis som skal kreves. Krav til utdanning og praksis foreslås nærmere regulert i forskrift og er utformet med sikte på å tilføre kvalitet i konkrete tiltak. Kvalifikasjonskravene er vurdert å ligge innenfor rammene av tjenestedirektivet.

Kvalifikasjonskravene som er foreslått i forskrift er gitt en tydelig form. Kravene er formulert som konkrete krav til utdanningsnivå og praksis. Kravene avhenger av oppgavens kompleksitet og vanskelighetsgrad og foretakets funksjon i tiltaket. Funksjoner og inndeling i tiltaksklasser er en videreføring av gjeldende rett. Lovproposisjonen gir klare føringer om at kravsnivået for kvalifikasjoner skal videreføres. Forslag om krav til utdanningsnivåer og praksis følger av etablert forvaltningspraksis og bygger på tidligere forskriftskrav fra perioden 1997-2010.

Departementet ber om innspill på om de foreslåtte nivåene til utdanning og praksis er hensiktsmessige.

Forskriftsforslaget legger til grunn at krav til utdanning og praksis må være oppfylt før et foretak kan erklære ansvarsrett. Det er fortsatt åpnet for at mangelfullt utdanningsnivå kan kompenseres med langvarig eller særlig spesialisert praksis eller omvendt.

Kvalifikasjonskravene for sentral godkjenning vil være tilsvarende som for ansvarsrett i byggesak. Den sentrale godkjenningsordningen har imidlertid ingen generell dispensasjonshjemmel slik kommunene har etter plan- og bygningsloven § 19-2. Gjeldende byggesaksforskrift § 11-4 legger opp til skjønnsmessige vurderinger, hvilket innebærer at den sentrale godkjenningsordningen har et betydelig skjønn med hensyn til å innvilge sentral godkjenning basert på en vurdering av relevansen av foretakets utdanning og praksis. Forslaget til nye konkrete kvalifikasjonskrav vil derfor kunne innebære at foretak som tidligere har fått innvilget sentral godkjenning, ikke vil kunne få

fornyhet sin sentrale godkjenning som følge av de foreslåtte krav til utdanning og praksis.

Kvalifikasjonskravene vil være like for foretak som etablerer seg i Norge og foretak som kun ønsker å levere tjenester på midlertidig grunnlag. Fremgangsmåten for å vurdere kvalifikasjonene vil imidlertid kunne bli forskjellig. Foretak som er kvalifisert og godkjent i en EØS-stat, skal ikke behøve å dokumentere oppfyllelse av disse kravene på nytt. Det som kan kreves dokumentert ved et eventuelt tilsyn, vil være oppfyllelsen av norske kvalifikasjonskrav der disse går lenger. Dette følger av det såkalte dupliseringsforbudet.

Kvalitetssikring

Det vil fremdeles være krav til kvalitetssikring. Kvalitetssikringsrutiner bidrar til å levere riktig kvalitet og redusere behovet for feilretting. Kravene er foreslått forenklet for foretak som erklærer ansvarsrett i byggesaker. Det skal kun stilles krav til kvalitetssikring som retter seg mot tiltaket og sikrer at arbeidet er i samsvar med regler og byggetillatelse, samt at riktig kompetanse er brukt. Kravene anses som forholdsmessige og nødvendige og er vurdert å ligge innenfor rammene av tjenestedirektivet.

For sentral godkjenning videreføres i stor grad dagens systemkrav, noe som innebærer krav om generelle kvalitetssikringsrutiner for de oppgaver som omfattes av prekvalifiseringen. Sentral godkjenning er et vesentlig virkemiddel for å sikre rett kvalitet i det som bygges.

Sentral godkjenning skal være et kvalitetsstempel og medvirke til seriøsitet i byggenæringen. Sentral godkjenning er en frivillig forhåndsvurdering av sentrale aktører i bygge- og anleggsnæringen og gis for en periode på 3 år med mulighet for fornyelse. Det vurderes derfor som hensiktsmessig at kravene til kvalitetssikringsrutiner er mer omfattende for sentral godkjenning enn for ansvarsrett i byggesak. I konkrete byggesaker vil kvalitetssikringen tilpasses de konkrete oppgaver foretaket skal ha ansvarsrett for i byggesaken.

Tilsyn i byggesak

Når forhåndsgodkjenning av ansvarlige foretak opphører, blir det vanskeligere for kommunen å stoppe useriøse foretak før de får satt i gang å bygge. Tilsyn vil være en viktig faktor for å opprettholde kvaliteten i byggverk. Det er foreslått en bestemmelse om tidsavgrenset tilsyn i kapittel 15 hvor kommunene i en toårsperiode fra 1. januar 2015 skal fokusere på tilsyn med oppfyllelse av kvalifikasjonskravene, primært i foretak uten sentral godkjenning.

Sentral godkjenning videreføres

Sentral godkjenning vil fortsatt være et viktig virkemiddel for bedre kvalitet i byggverk. Dagens ordning er innarbeidet, veldrevet og har stor oppslutning i byggenæringen. Den medvirker til seriøsitet og er et kvalitetsstempel i konkurransen om oppdrag.

Sentral godkjenning skal dokumentere at foretak er kvalifisert for ansvarsrett og er seriøse. Dette vil forenkle planlegging og gjennomføring av tilsyn både for foretak og kommuner. Kommunens tilsyn med kvalifikasjoner bør i første rekke rettes mot foretak som ikke innehar sentral godkjenning.

Den sentrale godkjenningsordningens troverdighet og anseelse er foreslått styrket blant annet ved at kvalifikasjonskravene foreslås innskjerpet samt at det fremmes forslag om innføring av overtredelsesgebyr. Det bør iverksettes virkemiddel som kan bidra til å heve ordningens anseelse ytterligere, gi sentralt godkjente foretak et tydelig seriøsitetsstempel og dermed øke bruken av kvalifiserte foretak.

Det kan gis overtredelsesgebyr ved feil eller villedende opplysninger og ved urettmessig bruk av godkjenningsmerket. Utmåling og praktisering av adgangen til å ilegge overtredelsesgebyr er nærmere presisert i forskrift.

Lovproposisjonen åpner dessuten for at Direktoratet for byggkvalitet kan bistå kommunen med organisering og gjennomføring av tilsyn. Dette vil også kunne omfatte tilsyn i konkrete byggesaker og med foretak som ikke er sentralt godkjent. Det er i forskrift gitt åpning for utvikling av den sentrale godkjenningsordningen og justering av vilkårene for sentral godkjenning for ytterligere å styrke sentral godkjenning som et kvalitetsstempel/virkemiddel for seriøsitet i byggenæringen.

3.1.4 Økonomiske og administrative konsekvenser

Oppheving av kravet om godkjenning av foretak vil gjøre prosessen med å søke om byggetillatelse enklere for både tiltakshaver, foretak og kommunen. Forenklingen vil virke sammen med de øvrige forenklingsforslagene.

Kommunens oppgaver vil reduseres siden de ikke lenger skal behandle søknader om godkjenning av ansvarlige foretak. Ressursbehovet til behandling av mottatte søknader vil bli mindre. Kommunene kan benytte frigjorte ressurser til tilsyn. Det vil imidlertid bli en reduksjon i antall gebyrer kommunene kan kreve for mottatte søknader, siden ansvarsrettssøknaden bortfaller. Samtidig forventes det at kommunene i større grad fører tilsyn med foretakenes seriøsitet og kvalifikasjoner. Kvalifikasjonskrav er foreslått som særskilt fokusområde for kommunenes tilsyn i perioden 2015 og 2016. Kommunenes oppfølging av plan- og byggesaker kan finansieres helt eller delvis gjennom gebyrer etter lovens § 33-1, og en økning i kommunenes tilsynsvirksomhet kan således dekkes

gjennom en økning i overheadkostnadene i de gjenværende byggesaksgebyrene.

For ansvarlige foretak vil søknadsprosessen bli enklere når krav om godkjenning faller bort. Foretakene skal i stedet erklære ansvarsrett. Departementet legger til grunn at endringene i praksis vil ha liten betydning for foretakene ut over dette. Det er imidlertid viktig med tilsyn som sikrer at useriøse foretak følges opp, slik at det ikke blir mindre lønnsomt å følge regelverket.

3.2 Endringer i byggesaksforskriften Første del. Generelle bestemmelser

3.2.1 Forslag til endringer i § 1-2. Definisjoner

§ 1-2 bokstav c skal lyde:

c. *godkjenningsområde: beskrivelse av innhold i en sentral godkjenning som bestemmes av fagområde, funksjon og tiltaksklasse*

§ 1-2 bokstav d skal lyde:

d. *ansvarsområde: De oppgaver foretaket ved erklæring påtar seg ansvarsrett for i det aktuelle tiltaket*

§ 1-2 bokstav e skal lyde:

e. *organisasjonsplan: Plan som viser foretakets organisasjonsstruktur, herunder overordnet ansvars- og myndighetsfordeling*

3.2.2 Merknader til bestemmelsen

Til § 1-2 bokstav c

Godkjenningsområdet beskriver det arbeidet et foretak godkjennes for å kunne være ansvarlig for. Siden lokal godkjenning opphører, skal kommunen ikke lenger innvilge godkjenning innenfor godkjenningsområder. I byggesaker skal det heretter bare erklæres ansvarsrett for ansvarsområder.

Begrepet *godkjenningsområde* vil heretter kun brukes i den sentrale godkjenningsordningen for å beskrive hva godkjenningen omfatter. Med sentral godkjenning får foretak dokumentert at de er kvalifisert for ansvarsrett. Et godkjenningsområde beskriver hvilket fagområde foretaket er prekvalifisert innenfor. Sentral godkjenning vil være et nyttig hjelpemiddel for foretak når det vurderer hvilke ansvarsretter det kan påta seg i byggesaker. Sentral godkjenning vil også forenkle planlegging og gjennomføring av tilsyn både for foretak og kommuner. Det foreslås at kommunens tilsyn med kvalifikasjoner i første rekke rettes mot foretak som ikke har relevant sentral godkjenning.

Til § 1-2 bokstav d

Som en konsekvens av at lokal godkjenning opphører og kommunen ikke lenger skal *tildel*e ansvarsrett, er forskriftsteksten noe endret. Begrepet ansvarsområde videreføres, men foretak skal heretter *erklære* hvilke ansvarsområder de påtar seg ansvarsrett for i byggesaker.

Til § 1-2 bokstav e

Når lokal godkjenning opphører, vil det ikke lenger være aktuelt å dokumentere oppfyllelse av kvalifikasjonskrav gjennom en form for organisasjonsplan. For foretak som erklærer ansvarsrett, vil det ikke være krav om at kvalitetssikringsrutinene skal inneholde organisasjonsplan.

Den sentrale godkjenningsordningen vil fremdeles ha krav om organisasjonsplan som del av foretakets kvalitetssikring. Dette vil kun være en ordinær organisasjonsplan som viser foretakets organisasjonsstruktur, ikke en utvidet plan med oversikt over utdanning og praksis. Kvalifikasjoner må dokumenteres på annen måte, jf. tredje del.

3.2.3 Forslag til endringer i § 1-3. Opplysningsplikt

§ 1-3 annet ledd skal lyde:

Tiltakshaver og foretak med ansvarsrett plikter, inntil byggesaken er avsluttet, å melde fra til kommunen via søker om endringer som har betydning for tillatelsen og ansvarsretten.

3.2.4 Merknader til bestemmelsen

Til § 1-3 annet ledd

Det er foretatt mindre språklige endringer som følge av at søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett erstattes med erklæring om ansvarsrett. For øvrig er bestemmelsens innhold videreført.

3.3 Endringer i byggesaksforskriften Andre del. Søknadsplikt, innhold i og behandling av søknader

3.3.1 Forslag til endringer i § 5-1. Generelle krav til søknad, erklæring om ansvarsrett og dokumentasjon

§ 5-1 paragrafoverskrift skal lyde:

§ 5-1. Generelle krav til søknad, *erklæring om ansvarsrett* og dokumentasjon

§ 5-1 første ledd skal lyde:

Søknad *med* vedlegg og *erklæring om ansvarsrett* skal presenteres i en oversiktlig form og sendes kommunen i ett eksemplar.

§ 5-1 fjerde ledd skal lyde:

Når søknad og *erklæring om ansvarsrett* gir opplysninger i samsvar med standardiserte blanketter eller elektronisk byggesøknad, kan kommunen ikke kreve at opplysningene fremlegges på annen måte.

§ 5-1 femte ledd skal lyde:

Søknad *med* vedlegg, *erklæring om ansvarsrett* og *dokumentasjon* som ikke er utferdiget på norsk, svensk eller dansk skal vedlegges en oversettelse til ett av disse språkene.

3.3.2 Merknader til bestemmelsen

Til § 5-1 første, fjerde og femte ledd

Bestemmelsen foreslås endret som følge av at lokal godkjenning for ansvarsrett opphører. Bestemmelsen skal sikre at erklæring og dokumentasjon ved tilsyn fremdeles utferdiges på norsk, svensk eller dansk eller vedlegges en oversettelse til ett av disse språkene.

Ansvar inntre når signert erklæring sendes kommunen jf. Prop. 99 L (2013-2014) sitt forslag til plan- og bygningsloven § 23-3 andre ledd. Fra dette tidspunkt oppstår rettigheter og plikter for foretaket. Dersom foretaket sender erklæringen til ansvarlig søker, vil ansvarsrett ikke inntre før søker videresender erklæringen til kommunen. Arbeid utført i denne perioden vil være ulovlig.

Det kan oppstå tvil om når erklæringen ble sendt. Ved bruk av elektronisk kommunikasjon eller ByggSøk, vil dette kunne dokumenteres på en enkel måte. Velger man å sende erklæringen i posten, bør vanlig tidsbruk for postgang legges til grunn. Har ikke kommunen fått erklæringen innen et par dager, kan det stilles spørsmål ved om og når den er sendt. Kommuner kan ha forskjellige rutiner for registrering av inngående post, og registreringstidspunktet bør derfor ikke være avgjørende for beregning av når erklæringen ble sendt.

3.3.3 Forslag til endringer i § 5-3. Gjennomføringsplan

§ 5-3 første ledd skal lyde:

Søker skal utarbeide gjennomføringsplan for søknadspliktige tiltak der det er krav om ansvarlig foretak. I den grad det er relevant for tiltaket skal gjennomføringsplanen inneholde oversikt over ansvarsområder *oppdelt i funksjon og tiltaksklasser, ansvarlige foretak og gjennomføring av oppgavene.*

§ 5-3 annet ledd skal lyde:

Oversikt over inndelingen i ansvarsområder skal følge av gjennomføringsplan i tillegg til de enkelte *erklæringer om ansvarsrett*. Der det er manglende samsvar mellom ansvarsinndelingen i gjennomføringsplanen og de enkelte *erklæringer om ansvarsrett*, går *erklæringene* foran.

§ 5-3 fjerde ledd skal lyde:

Gjennomføringsplanen skal signeres av søker og sendes kommunen når det søkes om rammetillatelse, igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest *samt når det sendes erklæring om ny eller endring av tidligere ansvarsrett*. Ved tilsyn kan kommunen kreve innsyn i grunnlagsmaterialet for gjennomføringsplanen, herunder planlegging av kontroll, kontrollerklæringer, samsvarserklæringer og avviksbehandling.

3.3.4 Merknader til bestemmelsen

Til § 5-3 første ledd

Det er foretatt mindre språklige endringer som følge av at søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett erstattes med erklæring om ansvarsrett. For øvrig er bestemmelsens innhold i det vesentlige videreført. Gjennomføringsplanen skal vise planlagt ansvarsdeling også før alle ansvarsretter er erklært.

Til § 5-3 annet ledd

Det er foretatt mindre språklige endringer som følge av at søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett erstattes med erklæring om ansvarsrett. For øvrig er bestemmelsens innhold videreført.

Til § 5-3 fjerde ledd

Bestemmelsen foreslås endret som følge av at søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett erstattes med erklæring.

Gjennomføringsplanen skal oppdateres når nye foretak erklærer ansvarsrett. Bestemmelsen viderefører prinsippet om at gjennomføringsplan er et hovedkommunikasjonsdokument mellom prosjektet og kommunen og at dette skal sendes inn ved hvert kontaktpunkt med kommunen og ved alle endringer. Derfor skal den inn også ved nye erklæringer og ved endringer i ansvarsretter for å gi et riktig og oppdatert bilde av status i prosjektet. Oppdatert gjennomføringsplan er spesielt viktig for at kommunen skal kunne komme tidlig inn ved et eventuelt tilsyn med kvalifikasjoner.

3.3.5 Forslag til endringer i § 5-4. Opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak

§ 5-4 tredje ledd bokstav q skal lyde:

q. erklæringer om ansvarsrett

§ 5-4 fjerde ledd bokstav e skal lyde:

e. erklæringer om ansvarsrett, jf. tredje ledd bokstav q, kreves for ansvarlig søker og for ansvarlig prosjekterende for forhold som avklares i rammetillatelsen.

3.3.6 Merknader til bestemmelsen

Til § 5-4 tredje og fjerde ledd

Det er foretatt mindre språklige endringer som følge av at søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett erstattes med erklæring om ansvarsrett. For øvrig er bestemmelsens innhold i det vesentlige videreført.

3.3.7 Forslag til endringer i § 5-5. Dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket

§ 5-5 bokstav f skal lyde:

f. dokumentasjon for oppfyllelse av kvalifikasjonskrav som følger av kapittel 9 til 11

3.3.8 Merknader til bestemmelsen

Til § 5-5 bokstav f

Foretak som erklærer ansvarsrett skal i erklæringen bekrefte at det vil bruke tilpassede kvalifikasjoner i tiltaket. Det skal ikke sendes dokumentasjon sammen med erklæring om ansvarsrett, men dokumentasjon på oppfyllelse av krav til kvalifikasjoner, herunder utdanning, praksis og kvalitetssikringsrutiner, må foreligge i tiltaket og kunne fremvises ved tilsyn.

3.3.9 Forslag til endringer i § 6-1. Forhåndskonferanse

§ 6-1 annet ledd skal lyde:

Forhåndskonferanse kan brukes i alle typer tiltak etter plan- og bygningsloven, uavhengig av størrelse og vanskelighetsgrad. Forhåndskonferanse kan også brukes for tiltak som er unntatt søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven §§ 20-5 til 20-7.

3.3.10 Merknader til bestemmelsen

Til § 6-1 annet ledd

Lovhenvisninger endret i samsvar med ny inndeling i loven.

3.3.11 Forslag til endringer i § 6-7. Mulighet for bruk av ansvarlige foretak i tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4

§ 6-7 skal lyde:

§ 6-7. Mulighet for bruk av ansvarlige foretak i tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4

Tiltakshaver kan kreve at tiltak som faller inn under plan- og bygningsloven § 20-4 skal forestås av foretak med ansvarsrett i samsvar med plan- og bygningsloven kapittel 23.

3.3.12 Merknader til bestemmelsen

Til § 6-7

Lovhenvisninger er endret i samsvar med ny inndeling i loven.

3.3.13 Forslag om å videreføre mulighet for å være selvbygger, § 6-8

Bestemmelsen om selvbygger foreslås videreført i uendret form. Departementet har vurdert om selvbyggere også skal være omfattet av den nye erklæringen om ansvarsrett, men har kommet til at selvbyggere fremdeles bør godkjennes av kommunen. Begrunnelsen for å oppheve lokal godkjenning har ingen relevans for selvbyggere. Prinsippet om fri flyt av tjenester skal sikre like konkurransevilkår mellom etablerte og midlertidige tjenesteytere. Selvbyggerbestemmelsen er en personlig godkjenning og retter seg mot uprofesjonelle som ønsker å føre opp egen bolig. Selvbyggerbestemmelsen omfattes således ikke av de hensyn tjenestedirektivet skal ivareta.

Det følger av lovproposisjonen at det ikke skal gjøres større endringer enn det som er nødvendig for å bringe regelverket i overensstemmelse med tjenestedirektivet. Dette taler også for å videreføre bestemmelsen.

Selvbyggeren skal fortsatt sannsynliggjøre at det foreligger tilstrekkelig kompetanse til å gjennomføre tiltaket. I veiledning til bestemmelsen vil det presiseres hva som kan kreves av dokumentasjon som grunnlag for søknad om godkjenning. Kommunens godkjenning kan gebyrlegges, men gebyret skal ligge innenfor selvkost og være omfattet av kommunens gebyrregulativ.

3.3.14 Forslag til endringer i § 6-9. Vedtak om å frata ansvarsrett

§ 6-9 skal lyde:

§ 6-9. Vedtak om å frata ansvarsrett

Kommunen skal frata ansvarlig foretak ansvarsrett når foretaket:

- a. i vesentlig grad har unnlatt å ivareta krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven som stilles til funksjonen som ansvarlig søker, prosjekterende, utførende eller kontrollerende,
- b. har unnlatt å etterkomme pålegg fra kommunen, eller
- c. *ikke er* kvalifisert for oppgaven.

Varsel om å frata ansvarsrett skal sendes skriftlig til foretaket. Foretaket skal gis en frist til å uttale seg som ikke skal være kortere enn 2 uker fra varselet er sendt. Kopi av varsel og vedtak om å frata ansvarsretten skal sendes tiltakshaver og ansvarlig søker.

Kommunen kan *midlertidig* sette ansvarsretten ut av kraft med øyeblikkelig virkning og uten krav om varsel etter andre ledd, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 tredje ledd, dersom det avdekkes forhold ved det ansvarlige foretakets gjennomføring som kan medføre betydelig fare for helse, miljø eller sikkerhet.

Foretak som har fått fratatt ansvarsretten, kan ikke erklære ny ansvarsrett i tiltaket før følgende er dokumentert overfor kommunen:

- a. *avvik som lå til grunn for fratakelse av ansvarsrett er rettet*
- b. *forhold ved foretaket som forårsaket fratakelse av ansvarsrett er rettet*
- c. *vilkårene for ansvarsrett for øvrig er til stede.*

Bestemmelsen gjelder tilsvarende *for personlig* ansvarsrett for selvbygger.

3.3.15 Merknader til bestemmelsen

Til § 6-9

Bestemmelsen foreslås endret som følge av at søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett erstattes med erklæring.

Begrepet «frata» er benyttet i stedet for «trekke tilbake», som en konsekvens av at godkjenning ikke lenger skal gis og dermed heller ikke kan trekkes tilbake.

Det fremgår av første ledd at kommunen *skal* frata ansvarsretten når vilkårene for dette er tilstede. Dette er en endring av ordlyden fra *kan*, men innebærer ikke en realitetsendring siden kommunen heller ikke etter gjeldende rett kan la et foretak beholde ansvarsretten hvis den er kjent med at foretaket ikke er kvalifisert.

Et foretak som har fått fratatt ansvarsrett kan ikke erklære ny ansvarsrett for å fortsette i tiltaket før det er dokumentert at avvik som lå til grunn for fratagelsen er rettet og at forhold ved foretaket som forårsaket vedtaket er rettet. I tillegg må vilkårene for ansvarsrett for øvrig være tilstede. Foretaket kan ikke erklære ansvarsrett i det samme tiltaket før slik dokumentasjon er fremlagt og kommunen har vurdert dokumentasjonen. Det er i en slik vurdering vesentlig om foretaket har rettet de avvik som lå til grunn for fratakelse av ansvarsretten.

Hvor kommunen etter tredje ledd setter ansvarsretten ut av kraft, er dette kun en midlertidig suspensjon som varer inntil saken er avgjort og det er truffet endelig vedtak.

Det vises forøvrig til hva som fremgår av Prop. 99 L (2013-2014) om kommunens adgang til å frata ansvarsrett, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 tredje ledd.

3.4 Endringer i byggesaksforskriften Tredje del. Kvalifikasjoner og ansvar

3.4.1 Forslag til endring i overskrift på byggesaksforskriften tredje del

Overskriften på tredje del i byggesaksforskriften skal lyde:

Tredje del. *Kvalifikasjoner og ansvar*

3.4.2 Merknader til endringen

Til Tredje del

Overskriften foreslås endret siden lokal godkjenning opphører og kapitlet nå skal omfatte både erklæring om ansvarsrett og søknad om sentral godkjenning.

3.4.3 Forslag til endringer i kapitteloverskriften for kapittel 9 Foretak og tiltaksklasser

Kapitteloverskrift skal lyde:

Kapittel 9. *Foretak og tiltaksklasser*

3.4.4 Merknader til endringen

Til kapittel 9

Overskriften foreslås endret siden lokal godkjenning opphører og kapitlet nå skal omfatte både erklæring om ansvarsrett og søknad om sentral godkjenning.

3.4.5 Forslag til endringer i § 9-1. Generelle krav

§ 9-1 skal lyde:

§ 9-1. *Generelle krav*

Foretak som erklærer ansvar for oppgaver som ansvarlig søker, prosjekterende, utførende eller kontrollerende i tiltak som krever ansvarsrett, skal ha gjennomføringsevne for oppgaver som er omfattet av ansvarsretten og oppfylle forskriftens krav til kvalitetssikringsrutiner og kvalifikasjoner.

Sentral godkjenning for ansvarsrett er frivillig. Foretak som søker sentral godkjenning skal ha en organisasjon med gjennomføringsevne for oppgaver som er omfattet av godkjenningsområdet og oppfylle forskriftens krav til kvalitetssikringsrutiner og kvalifikasjoner.

3.4.6 Merknader til bestemmelsen

Til § 9-1

Bestemmelsen foreslås endret som følge av at søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett erstattes med erklæring og kommunens kvalifikasjonsvurdering i den forbindelse opphører. Fjerde og femte ledd i dagens bestemmelse omhandler lokal godkjenning og disse oppheves.

Bestemmelsene om obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak oppheves i tråd med tilsvarende endringer i plan- og bygningsloven.

Ny § 9-1 foreslås delt i to ledd. Første ledd gjelder for ansvarsrett i byggesak og annet ledd gjelder for foretak som søker sentral godkjenning.

For foretak som skal erklære ansvarsrett følger det av bestemmelsen i første ledd at foretaket både må oppfylle kvalifikasjonskravene og ha gjennomføringsevne for oppgavene. Dette følger i dag av første og annet ledd.

For foretak som søker sentral godkjenning følger det av bestemmelsen i annet ledd at sentral godkjenning er frivillig og at foretaket må oppfylle kvalifikasjonskravene og ha gjennomføringsevne for oppgavene. Dette følger i dag av første, annet og tredje ledd.

Det presiseres at foretak må ha gjennomføringsevne. I dette ligger det at det ikke er tilstrekkelig at foretak formelt oppfyller kvalifikasjonskravene. Foretaket må også ha reell evne og vilje til å gjennomføre tiltak i tråd med kravene i plan- og bygningslovgivningen.

3.4.7 Forslag til endringer i § 9-2. Krav om foretak

§ 9-2 skal lyde:

§ 9-2. Krav om foretak

Foretak, etater og andre offentlige organer kan erklære ansvarsrett i byggesak og søke om sentral godkjenning for ansvarsrett.

Foretak skal være registrert i Foretaksregisteret. Foretak fra annen EØS-stat eller land omfattet av WTO-avtalen som ikke er registrert i Foretaksregisteret, må være registrert i tilsvarende foretaksregister eller bransjeregister i annen EØS-stat.

Kravene i første og annet ledd gjelder ikke for selvbygger etter § 6-8.

3.4.8 Merknader til bestemmelsen

Til § 9-2

Bestemmelsen er omstrukturert og det er foretatt språklige endringer som følge av at søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett erstattes med erklæring om ansvarsrett. For øvrig er bestemmelsens innhold i det vesentlige videreført.

3.4.9 Forslag til endringer i kapitteloverskriften for kapittel 10 Krav til kvalitetssikring

Kapitteloverskrift skal lyde:

Kap. 10. Krav til kvalitetssikring

3.4.10 Merknader til endringen

Til kapittel 10

Overskriften foreslås endret siden krav om styringssystem erstattes av krav om kvalitetssikringsrutiner og dokumentasjon i den konkrete byggesaken.

3.4.11 Forslag til endringer i § 10-1. Kvalitetssikringsrutiner for oppfyllelse av plan- og bygningsloven

§ 10-1 skal lyde:

§ 10-1. Kvalitetssikringsrutiner for oppfyllelse av plan- og bygningsloven.

Foretak som påtar seg ansvarsrett skal ha rutiner innenfor eget ansvarsområde som sikrer etterlevelse i tiltaket av krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Rutiner for kvalitetssikring skal omfatte:

- a. Rutiner for å identifisere, ivareta, herunder verifisere, og dokumentere oppfyllelse av relevante krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven som gjelder for foretakets ansvarsområde i tiltaket, jf. § 1-2 bokstav d,*

- b) Rutiner for å ivareta de plikter og oppgaver som følger av foretakets ansvar og funksjon i tiltaket, jf. kap. 12*
- c) Rutiner for å styre andre foretak som foretaket knytter til seg*
- d) Rutiner for å identifisere, behandle og lukke avvik fra krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven*

Foretak som søker sentral godkjenning for ansvarsrett skal ha rutiner innenfor eget godkjenningsområde som sikrer etterlevelse av krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Rutiner for kvalitetssikring skal omfatte:

- a) Rutiner for å identifisere, ivareta, herunder verifisere, og dokumentere oppfyllelse av relevante krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven som gjelder for foretakets godkjenningsområde, jf. § 1-2 bokstav c, for å sikre at alle relevante krav og vilkår oppfylles i tiltaket*
- b) Rutiner for å ivareta de plikter og oppgaver som følger av foretakets ansvar og funksjon, jf. kap. 12*
- c) Rutiner for å styre andre foretak som foretaket knytter til seg*
- d) Rutiner for å identifisere, behandle og lukke avvik, herunder hindre gjentakelse av avvik, fra krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven*
- e) Rutiner for å ivareta registrering, versjonshåndtering, videreformidling og oppbevaring av dokumentasjon som viser at krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven er oppfylt*
- f) Organisasjonsplan, jf. § 1-2 første ledd bokstav e*
- g) Rutiner for å sikre at foretaket har nødvendige og oppdaterte kunnskaper om krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven som er relevante for foretakets godkjenningsområde*
- h) Rutiner for å sikre jevnlig gjennomgang og oppdatering av kvalitetssikring.*

3.4.12 Merknader til bestemmelsen

Til § 10-1. Kvalitetssikringsrutiner for oppfyllelse av plan- og bygningsloven

Bestemmelsen er hjemlet i ny plan- og bygningslov §§ 22-3 og 23-8, jf. §§ 23-3, 23-3b.

Bestemmelsen er en delvis videreføring av byggesaksforskriften § 10-1, men er endret for å tilpasses til EØS-regelverket, herunder tjenestedirektivet.

Det skal ikke lenger stilles krav til styringssystem som kun stilles for å heve kompetansenivået generelt i byggenæringen. Krav til kvalitetssikring må utformes på en slik måte at de har som formål å sikre oppfyllelse av krav til

sikkerhet, helse, miljø og kvalitet i konkrete tiltak. Generelle kompetansehevingskrav vurderes som uforholdsmessige og unødvendige i tjenestedirektivets forstand.

Krav om styringssystem erstattes av krav om kvalitetssikringsrutiner og dokumentasjon i den konkrete byggesaken. Slik sikres det at arbeidet er utført i samsvar med regelverket og byggetillatelsen og at foretakets kompetanse er brukt i tiltaket. Krav om kvalitetssikringsrutiner retter seg utelukkende mot foretakets ansvarsområde i byggesak eller godkjenningsområde for sentral godkjenning. Dette innebærer at kravene som stilles til kvalitetssikringsrutiner nødvendigvis vil variere i omfang fra foretak til foretak avhengig av størrelse på foretaket og hvilke ansvarsområder/godkjenningsområder det innehar.

Bestemmelsen er delt i to ledd. Krav om kvalitetssikring som et vilkår for ansvarsrett i byggesak følger av første ledd. Krav om kvalitetssikringssystem som vilkår for sentral godkjenning følger av annet ledd.

Kravene til kvalitetssikringsrutiner for sentral godkjenning er i stor grad en videreføring av de systemkrav som følger av dagens byggesaksforskrift § 10-1. Vilåårene for sentral godkjenning er uendret i forhold til någjeldende regler, og er mer omfattende enn de som foreslåås for ansvarsrett i byggesak. Sentral godkjenning er en frivillig ordning og vil ikke være omfattet av de samme restriksjoner etter EØS-regelverket. Sentral godkjenning medvirker til seriøsitet og er et kvalitetsstempel i konkurransen om oppdrag. Foretak med sentral godkjenning er forhåndsvurdert og funnet kvalifisert for ansvarsrett. Siden sentral godkjenning gis for en periode på 3 år og ikke er knyttet opp mot et konkret byggetiltak, må foretaket vurderes på generelt grunnlag. Mer omfattende krav om generelle kvalitetssikringsrutiner vil sikre at foretaket setter kvalitetssikringen i system og kan tilpasse kvalitetssikringen til gjennomføring av de enkelte byggesaker.

3.4.13 Forslag til endringer i § 10-2. Dokumentasjon for oppfyllelse av kvalitetssikringsrutiner

§ 10-2 skal lyde:

§ 10-2. Dokumentasjon for oppfyllelse av *kvalitetssikringsrutiner*

I erklåring om ansvarsrett skal foretaket bekrefte at det vil bruke tilstrekkelige kvalitetssikringsrutiner tilpasset det aktuelle tiltaket for å løse de oppgavene det påtar seg. Ved tilsyn skal foretaket dokumentere at det oppfyller krav til rutiner som angitt i § 10-1 første ledd.

Foretak eller andre skal ved søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett, skriftlig og på en oversiktlig måte, dokumentere at det oppfyller krav til kvalitetssikringsrutiner som angitt i § 10-1 annet ledd. Dokumentasjonen kan

kreves fremlagt i en nærmere angitt form som viser hvordan kravene er ivaretatt, jf. § 5-1 tredje ledd.

3.4.14 Merknader til bestemmelsen

Til § 10-2. Dokumentasjon for oppfyllelse av kvalitetssikringsrutiner

Bestemmelsen er hjemlet i ny plan- og bygningslov §§ 22-3 og 23-8, jf. §§ 23-3, 23-3b.

Bestemmelsen er en delvis videreføring av byggesaksforskriften § 10-2, men er endret fordi lokal godkjenning erstattes av erklæring om ansvarsrett.

Det vil ikke lenger være krav om at foretaket dokumenterer at det har styringssystem i forkant av ansvarsrett. Det vil være tilstrekkelig at foretaket bekrefter at det har tilstrekkelig kvalitetssikring i erklæringen om ansvarsrett. Ved tilsyn må imidlertid foretaket kunne dokumentere at krav til kvalitetssikring er oppfylt.

For sentral godkjenning videreføres kravet om dokumentasjon av kvalitetssikring ved søknad om sentral godkjenning.

3.4.15 Forslag til endringer i § 11-1. Kvalifikasjonskrav

§ 11-1 skal lyde:

§ 11-1. Kvalifikasjonskrav

I erklæring om ansvarsrett skal foretaket bekrefte at det i tiltaket benyttes nødvendige og relevante faglige kvalifikasjoner for å gjennomføre det aktuelle tiltaket på en forsvarlig måte slik at krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven ivaretas. Ved tilsyn skal foretaket dokumentere at det oppfylder krav til utdanning og praksis som angitt i § 11-3.

I søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett skal foretaket dokumentere at det har kvalifikasjoner som er tilpasset det omsøkte godkjenningsområdet, herunder at det benyttes nødvendige og relevante faglige kvalifikasjoner for å sikre at arbeid innenfor det omsøkte godkjenningsområdet ivaretas i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Praksis kan dokumenteres ved referanseprosjekter eller på annen måte.

3.4.16 Merknader til bestemmelsen

Til § 11-1

Bestemmelsen er inndelt i henholdsvis erklæring om ansvarsrett og søknad om sentral godkjenning. Det er foreslått endringer som følge av at søknad om lokal godkjenning erstattes med erklæring om ansvarsrett. Foretak skal bekrefte oppfyllelse av kvalifikasjonskravene i erklæring om ansvarsrett siden det ikke er krav om fremleggelse av dokumentasjon i forbindelse med ansvarsrettserklæringen. Ved tilsyn må foretaket kunne dokumentere at nødvendig utdanning og praksis foreligger og er benyttet i tiltaket.

Annet ledd regulerer dokumentasjon ved søknad om sentral godkjenning og er i hovedsak en videreføring av gjeldende rett. Henvisningen til dokumentasjon i organisasjonsplan er opphevet siden det ikke lenger kreves at kvalifikasjoner skal dokumenteres gjennom en utvidet organisasjonsplan. Kvalifikasjoner må dokumenteres på annen måte. I samsvar med § 1-2 bokstav e vil det bare være krav om en ordinær organisasjonsplan som viser foretakets organisasjonsstruktur.

Videre presiseres det at foretakets ledelse har et ansvar for å tilføre tilstrekkelig kompetanse til hvert tiltak slik at de enkelte arbeidsoppgaver gjennomføres i samsvar med plan- og bygningslovgivningen. Foretakets samlede kvalifikasjoner og hvordan kompetansen faktisk benyttes i tiltaket er avgjørende for foretakets evne til å gjennomføre byggetiltak i tråd med regelverket. Det har liten verdi at foretaket har en kompetent faglig ledelse dersom nødvendig kompetanse ikke finnes på byggeplass eller brukes aktivt i det enkelte byggetiltak.

3.4.17 Forslag til ny § 11-2. Utdanningsnivåer

Ny § 11-2 skal lyde:

§ 11-2. Utdanningsnivåer

Foretak som påtar seg ansvarsrett i byggesak, skal ha faglig ledelse med eksamen eller annen bestått prøve som er relevant for foretakets ansvarsrett. Følgende alternative utdanningsnivåer skal være oppfylt:

- a. Fag- eller svenneprøve i henhold til læreplaner fastsatt med hjemmel i lov av 17. juni 1998 nr. 61 om grunnskolen og den videregående opplæringa, eller tilsvarende*
- b. Mesterbrev eller fagskole med fagplan for linjefag, eller tilsvarende*
- c. Utdanning på ingeniørhøgskolenivå med 180 studiepoeng eller tilsvarende*
- d. Utdanning på universitetsnivå (sivilarkitekt, sivilingeniør, mastergrad eller tilsvarende grad) med 300 studiepoeng eller tilsvarende.*

Tilsvarende gjelder for foretak som søker om sentral godkjenning.

3.4.18 Merknader til bestemmelsen

Til ny § 11-2

Prop. 99 L (2013-2014) gir føringer om at kvalifikasjonskravene bør utformes på en slik måte at de blir mer spesifikke og klare og fremgår direkte av forskrift. Dette vil gjøre dem enklere å forstå og dokumentere for foretakene og bidra til at kravene ikke anses som en uforholdmessig ulempe.

Formålet med forskriftsforslaget er ikke å endre dagens kravsnivå, men videreføre dette i forskrift med utgangspunkt i gjeldende tiltaksklasser. Utdanningsnivåer som foreslås tatt inn i forskrift, er en kodifisering av etablert forvaltningspraksis og fremgår i dag av veiledning til byggesaksforskriften.

Utdanning på høyskole- og universitetsnivå foreslås også angitt ved studiepoeng som viser omfanget på et studium. Dette vil samsvare med angivelsen av utdanningsnivå i samfunnet for øvrig og også med det europeiske systemet for å sammenligne vekt og karakter på kurs på universitets- og høyskolenivå på tvers av land og institusjoner (European Credit Transfer and Accumulation System – ECTS).

Det skal fremdeles være mulig å oppfylle kvalifikasjonskravene gjennom et realkompetansebevis. Realkompetansebevis dokumenterer utdanning på fag- og svennebrevnivå.

Departementet vil gjerne ha innspill fra høringsinstansene på om utdanningsnivåene har en hensiktsmessig inndeling.

3.4.19 Forslag til ny § 11-3. Krav til utdanning og praksis

Ny § 11-3 skal lyde:

§ 11-3. Krav til utdanning og praksis

Foretakets faglige ledelse skal oppfylle krav til relevant utdanning og praksis inndelt i tiltaksklasse og funksjoner etter tabellen nedenfor.

<i>Tiltaksklasse</i>	<i>Funksjon</i>	<i>Utdanningsnivå, jf. § 11-1</i>	<i>Arbeidserfaring, antall år</i>
<i>1</i>	<i>Søker</i>	<i>b</i>	<i>4</i>
<i>1</i>	<i>Prosjekterende</i>	<i>b</i>	<i>4</i>
<i>1</i>	<i>Utførende</i>	<i>a</i>	<i>2</i>
<i>1</i>	<i>Kontrollerende</i>	<i>b</i>	<i>4</i>

2	<i>Søker</i>	<i>c</i>	6
2	<i>Prosjekterende</i>	<i>c</i>	6
2	<i>Utførende</i>	<i>b</i>	3
2	<i>Kontrollerende</i>	<i>c</i>	6
3	<i>Søker</i>	<i>d</i>	8
3	<i>Prosjekterende</i>	<i>d</i>	8
3	<i>Utførende</i>	<i>c</i>	5
3	<i>Kontrollerende</i>	<i>d</i>	8

3.4.20 Merknader til bestemmelsen

Til ny § 11-3

Lovproposisjonen gir klare føringer om at krav til utdanning og praksis skal reguleres i forskrift. Kravsnivået foreslås videreført med utgangspunkt i eksisterende tiltaksklasser. Tabellen som foreslås tatt inn i forskrift, gir uttrykk for etablert praksis og tilsvarer i stor grad den som i dag finnes i veiledning til byggesaksforskriften.

Tabellen viser minimumskrav til utdanning og praksis for ansvarsrett og sentral godkjenning. Minimumsnivåene er angitt for å sikre *forsvarlig ledelse og gjennomføring* av byggeprosjekter, jf. plan- og bygningslovens bruk av begrepet "forestå".

De foreslåtte kravene anses nødvendige for å sikre oppfyllelse av byggteknisk forskrift og øvrige krav som følger av plan- og bygningslovgivningen. Krav til utdanningsnivå og praksistid øker med oppgavenes kompleksitet.

Kravene tilsvarer dagens krav. Nivået på praksis som anses nødvendig i de forskjellige kategoriene har i liten grad vært endret siden ansvarsrettssystemet ble innført i 1997. I forslaget går departementet tilbake til å angi spesifikt i antall år, som er enklere å forholde seg til. Kravene til praksis knytter seg til praksis etter endt utdanning. Når det gjelder tiltaksklasse 1 og 2 må foretaket kunne vise til relevant praksis fra de siste 10 år, mens for tiltaksklasse 3 må det kunne vises til relevant praksis fra de siste 15 år.

Departementet ber om innspill til kravene til praksis, blant annet til kravsnivå og om det finnes alternative måter som er mer egnet til å dokumentere relevant erfaring på. Det kan også vurderes om kravene bør oppgis som referanseprosjekter i stedet for antall år.

3.4.21 Forslag om å oppheve § 11-3. Opplysninger i søknad om godkjenning for ansvarsrett

Dagens § 11-3 foreslås opphevet:

§ 11-3. Opplysninger som skal fremlegges ved søknad om godkjenning for ansvarsrett

~~Ved søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett skal foretakets kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis redegjøres for i organisasjonsplan, jf. § 11-1 første ledd.~~

~~Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal foretaket redegjøre for at det brukes tilstrekkelige kvalifikasjoner i tiltaket. Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett, der det ikke foreligger sentral godkjenning for ansvarsrett, skal foretaket redegjøre for utdanning og praksis.~~

~~Ved søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett, og søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett der det ikke foreligger sentral godkjenning for ansvarsrett, skal foretaket dokumentere praksis ved oversikt over referanseprosjekter eller på annen måte.~~

3.4.22 Merknader til forslaget

Til § 11-3

Bestemmelsen foreslås opphevet. Lokal godkjenning opphører og det skal ikke fremlegges opplysninger sammen med erklæring om ansvarsrett. Deler av siste ledd som omhandler sentral godkjenning og referanseprosjekter flyttes til ny § 11-4.

3.4.23 Forslag til ny § 11-4. Krav til praksis for de enkelte funksjoner

Ny § 11-4 skal lyde:

§ 11-4. Krav til praksis for de enkelte funksjonene

Foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig søker, *må ha faglig ledelse* med relevant praksis fra utførelse eller fra prosjektering, samordning samt utforming av søknad med underlag, for tiltak i samme eller høyere tiltaksklasse.

Foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig prosjekterende, *må ha faglig ledelse med relevant praksis fra prosjektering innen eget fagområde.*

Foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig utførende, *må ha faglig ledelse med relevant praksis fra utførelse innen eget fagområde.*

Foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig kontrollerende, *må ha faglig ledelse med relevante faglige kvalifikasjoner innenfor prosjektering og/eller utførelse i tillegg til kontroll.*

Tilsvarende gjelder for foretak som søker om sentral godkjenning.

For tiltaksklasse 1 kan kommunen godkjenne at:

- a. kravet til praksis reduseres for ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende ved relevant utdanning av lengre varighet eller høyere grad,*
- b. at kravet til utdanning reduseres ved praksis av lengre varighet og god kvalitet.*

3.4.24 Merknader til bestemmelsen

Til § 11-4

Bestemmelsen viderefører i stor grad gjeldende § 11-2. Bestemmelsen foreslås endret som følge av at søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett erstattes med erklæring og kommunens kvalifikasjonsvurdering i den forbindelse opphører.

Bestemmelsen utdyper nærmere hva som kreves av praksis for å påta seg ansvarsrett eller bli sentralt godkjent innenfor de enkelte funksjonene søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Foretak som påtar seg ansvarsrett, må oppfylle forskriftskravene til praksis for de enkelte funksjonene. Ved tilsyn må foretaket kunne dokumentere at det disponerer fagpersonell med praksis som er relevant for de oppgaver det innehar ansvarsrett for.

For søknad om sentral godkjenning må praksis være relevant i forhold til det godkjenningssområdet det søkes godkjenning for.

Bestemmelsens femte ledd om at krav til praksis for søker og prosjekterende kan bortfalle ved høyere utdanning, foreslås videreført. Kommunens adgang til å tillate foretak med lavere utdanning som har en særskilt kvalifiserende praksis, har tidligere ligget i kommunens skjønnsmessige vurdering av kvalifikasjonene, men uttrykkes nå eksplisitt. Som for selvbygger vil det måtte det søkes

kommunen om tillatelse til å avvike fra kvalifikasjonskravene, som deretter fatter et vedtak som er gjenstand for klage, jf. forvaltningsloven § 28.

3.4.25 Forslag til ny § 11-5. Vurdering av utdanning og praksis

Ny § 11-5 skal lyde:

§ 11-5. Vurdering av utdanning og praksis

Ved søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett skal det *vurderes* om foretakets kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis fremstår som relevante for det omsøkte godkjenningsområdet. *Det skal* legges vekt på om foretakets praksis er oppdatert, praksisens varighet, tilknytning til godkjenningsområdet og om praksis har vært gjennomført i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Utdanning og praksis fra annen EØS-stat skal aksepteres på lik linje med norsk.

Tilsvarende gjelder ved tilsyn med foretak som har ansvarsrett i byggesaker.

3.4.26 Merknader til bestemmelsen

Til ny § 11-5

Bestemmelsen viderefører i stor grad gjeldende § 11-4, men foreslås endret som følge av at søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett erstattes med erklæring og kommunens kvalifikasjonsvurdering i den forbindelse opphører. For øvrig er bestemmelsens innhold i det vesentlige videreført.

3.4.27 Forslag til endringer i § 12-2. Ansvarlig søkers ansvar

§ 12-2 bokstav d skal lyde:

- d.* å identifisere og avklare ansvarsområdene *for ansvarlige* foretak, både ved rammetillatelse og igangsettingstillatelse, og *sørge for at erklæringer om ansvarsrett er sendt inn*. Ansvarlig søker har ansvar for at nødvendige underskrifter foreligger fra tiltakshaver og de ansvarlige foretak. Ansvarlig søker skal melde fra til kommunen ved mangler, endringer og opphør av ansvarsretter

§ 12-2 bokstav g skal lyde:

- g.* å påse at de ansvarlige foretak blir samordnet der det er flere foretak og ansvaret for slik samordning ikke er særskilt angitt i gjennomføringsplanen eller *erklæring om ansvarsrett*

3.4.28 Merknader til bestemmelsen

Til § 12-2 første ledd bokstav d

Det er foretatt mindre språklige endringer som følge av at søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett erstattes med erklæring om ansvarsrett. For øvrig er bestemmelsens innhold i det vesentlige videreført.

Til § 12-2 første ledd bokstav g

Det er foretatt mindre språklige endringer som følge av at søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett erstattes med erklæring om ansvarsrett. For øvrig er bestemmelsens innhold i det vesentlige videreført.

3.4.29 Forslag til endringer i § 12-6. Særskilte bestemmelser om ansvar

§ 12-6 første ledd skal lyde:

Når ansvarlig foretaks ansvar opphører, skal det melde fra til ansvarlig søker, som skal melde fra til kommunen. Foretaket skal sikre dokumentasjon for det arbeidet som er utført fram til opphør innenfor sitt ansvarsområde, herunder samsvarserklæringer og kontrollerklæringer, og ivareta grensesnitt mot nytt ansvarlig foretak. Nytt ansvarlig foretak skal *i erklæring* om ansvarsrett klargjøre det ansvaret dette foretaket påtar seg. Ved opphør av ansvar kan kommunen gi det ansvarlige foretaket pålegg om retting eller utbedring innenfor ansvarsområdet.

3.4.30 Merknader til bestemmelsen

Til § 12-6 første ledd

Det er foretatt mindre språklige endringer som følge av at søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett erstattes med erklæring om ansvarsrett. For øvrig er bestemmelsens innhold i det vesentlige videreført.

3.4.31 Forslag til endringer i § 13-6. Tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett

§ 13-6 femte ledd skal lyde:

Før foretak kan få tilbake sentral godkjenning for ansvarsrett, skal det, i tillegg til det som fremgår av plan- og bygningsloven § 22-2 andre ledd, være dokumentert at det er foretatt gjennomgang av *kvalitetssikringsrutiner* og at nødvendige tiltak er iverksatt for å hindre gjentakelse av avvik fra krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, samt at *kvalitetssikringsrutinene* er i bruk.

3.4.32 Merknader til bestemmelsen

Til § 13-6

Gjeldende femte og sjette ledd er slått sammen. Krav om innrapportering til sentral godkjenning om tildelte ansvarsretter oppheves siden sentral godkjenning ikke er et obligatorisk krav for kontrollforetak.

Forøvrig er det foretatt mindre språklige endringer som følge av forslag om endringer i kapittel 10 om kvalitetssikring.

3.4.33 Forslag til ny § 13-7. Overtredelsesgebyr

Ny § 13-7 skal lyde:

§ 13-7 Overtredelsesgebyr ved brudd på reglene for sentral godkjenning

Direktoratet for byggkvalitet kan ilegge foretak overtredelsesgebyr inntil angitte beløpsgrenser for forhold som nevnt i bokstav a og b.

- a. *Hvis det oppgis uriktige eller villedende opplysninger, eller unnlates å gi nødvendige opplysninger, i forbindelse med søknad om sentral godkjenning ilegges gebyr inntil kr 20 000. Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på:*
 1. *Om overtrederen åpenbart kjente til at opplysningene var uriktige eller villedende.*
 2. *Om overtrederen ved gjentatte anledninger har vært ansvarlig for forhold som kan medføre overtredelsesgebyr.*
- b. *Hvis foretaket benytter merket for sentral godkjenning uten at foretaket er sentralt godkjent ilegges gebyr:*
 1. *kr 5 000 ved første gangs overtredelse*
 2. *kr 10 000 ved andre gangs overtredelse*
 3. *kr 15 000 ved påfølgende overtredelser*

3.4.34 Merknader til bestemmelsen

Bestemmelsen gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 22-4, som er ny. Etter lovbestemmelsen er det departementet, eller den det bemyndiger, som kan ilegge overtredelsesgebyr. I byggesaksforskriften § 13-7 delegeres denne adgangen til Direktoratet for byggkvalitet. Overtredelsesgebyrets størrelse baserer seg på de momenter for utmålingen og ligger innenfor de maksimumssatser som det forutsettes at departementet fastsetter i forskrift.

Etter plan- og bygningsloven § 22-4 og forslaget til byggesaksforskrift § 13-7 «kan» overtredelsesgebyr ilegges. I dette ligger det at det er en skjønnsmessig adgang til helt å unnlate å reagere med overtredelsesgebyr, selv om vilkårene for

dette er til stede. Plan- og bygningsloven § 22-4 angir at foretak kan ilegges overtredelsesgebyr ved forsettlig eller uaktsom overtredelse av de nevnte bestemmelser. Som angitt i Prop. 99 L (2013-2014) bør aktsomhetsnormen være streng. Det vil normalt være lett å konstatere om en av de nevnte bestemmelser er overtrådt. Plan- og bygningsloven § 22-4 inneholder for øvrig regler om varsling med videre. Reglene vil gjelde overtredelser som gjennomføres etter at disse reglene om overtredelsesgebyr trer i kraft.

Etter forslaget til byggesaksforskrift § 13-7 bokstav a kan overtredelsesgebyr ilegges der foretak har gitt uriktige eller villedende opplysninger i forbindelse med en søknad om byggetillatelse eller ved tilsyn. Overtredelsesgebyr kan også ilegges der foretaket har unnlatt å gi nødvendige opplysninger. Gebyret kan være inntil kr 20 000.

Når det angis «feil eller villedende opplysninger» er det ikke meningen å ramme misforståelser, skrivefeil og lignende. Regelen skal rette seg mot forfalskede dokumenter eller bevisst bruk av uriktige opplysninger. Det er et krav om at handlingen er forsettlig eller uaktsom. I dette ligger at foretaket unnløt å sende inn opplysninger som de visste var relevante for å vurdere foretakets kvalifikasjoner.

Forfalskning av dokumentasjon og underskrifter er et særlig alvorlig brudd på regelverket. Forfalskning er også straffbart etter straffeloven, og handlingen kan også anmeldes til påtalemyndigheten. I mange tilfeller vil det imidlertid være naturlig at godkjenningsordningen håndterer en falsk underskrift i forbindelse med oppfølgingen av foretak som har eller har søkt om godkjenning. Når den sentrale godkjenningsordningen uansett er i ferd med å vurdere foretaket, vil det være mindre ressurskrevende om de samtidig med å vurdere foretaket også vurderer om det er gitt falske eller uriktige opplysninger. Det kan da reageres raskere, og oppfølgingen vil bli mer effektiv enn om saken skal sendes over til påtalemyndigheten. Det er videre ikke gitt at påtalemyndigheten finner å kunne prioritere slike saker.

Etter byggesaksforskrift § 13-7 bokstav b kan overtredelsesgebyr ilegges der noen bruker merket for sentral godkjenning uten å være sentralt godkjent. Merket skal være et hjelpemiddel for bygningsmyndighetene, og det skal også være et kvalitetsstempel for foretakene og en hjelp for tiltakshavere. Foretak som ikke er godkjent skal derfor ikke kunne bruke merket i markedsføring av virksomhet. Dette innebærer at håndverksbedrifter, arkitekter med flere som bruker merket for sentral godkjenning på skilt, brevark, biler eller lignende uten å være sentralt godkjent, kan ilegges overtredelsesgebyr. Det er viktig at merket ikke misbrukes. Overtredelsesgebyr kan ilegges enten overtrederen ikke har hatt sentral godkjenning, eller om foretaket har mistet godkjenningen men fortsetter å bruke merket på biler, brevark, hjemmesider eller i annen markedsføring.

Det foreslås faste beløp for overtredelsen, etter modell fra forskrift til mesterbrevsloven av 19. desember 2008 nr. 1525. Dette gir en enkel praktiserbar regel

Etter forslaget skal overtredelsesgebyr tilfalle statskassen, og altså ikke Direktoratet for byggkvalitet. Det er lovfestet bestemmelser om saksbehandling som tilsvarer bestemmelsene om overtredelsesgebyr ilagt av kommunen, jf. også forslag til regler om overtredelsesgebyr for overtredelse av bestemmelsene om produkter.

Gjeldende § 13-7 blir § 13-8

Gjeldende § 13-8 blir § 13-9

Gjeldende § 13-9 blir § 13-10

3.5 Endringer i byggesaksforskriften Fjerde del. Kontroll, tilsyn og overtredelsesgebyr

3.5.1 Forslag til endringer i § 14-1. Krav til uavhengighet for kontrollerende foretak

§ 14-1 annet ledd skal lyde:

Kontrollerende foretak skal ikke ha personlig eller økonomisk tilknytning som kan påvirke kontrollen. Dette skal bekreftes i *erklæring om ansvarsrett*, og gjelder i forhold til de foretak som prosjekterer eller utfører arbeidet som skal kontrolleres.

§ 14-1 tredje ledd foreslås opphevet:

Der det er tvil om tilknytningen kan påvirke kontrollen, skal det beskrives i ansvarsrettssøknaden, og kommunen skal avgjøre om ansvarsrett kan gis. Kommunen skal avslå søknad om ansvarsrett dersom den finner at det er så sterk tilknytning at det kan påvirke kontrollen, eller at uavhengigheten på andre måter ikke er tilstrekkelig.

3.5.2 Merknader til bestemmelsen

Til § 14-1 annet ledd

Det er foretatt mindre språklige endringer som følge av at søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett erstattes med erklæring om ansvarsrett. For øvrig er bestemmelsens innhold i det vesentlige videreført.

Til § 14-1 tredje ledd

Bestemmelsen i § 14-1 tredje ledd foreslås opphevet som følge av at søknad om lokal godkjenning erstattes med erklæring om ansvarsrett. Kommunen skal ikke foreta en vurdering av om det foreligger tilstrekkelig uavhengighet når de får inn erklæring om ansvarsrett. Foretaket må selv vurdere om det oppfyller forskriftens krav til uavhengighet. Dersom foretaket er i tvil om tilknytningen kan påvirke kontrollen, kan det ikke erklæres ansvarsrett. Kommunen kan føre tilsyn med ansvarlige, herunder hvordan kravet til uavhengighet er ivaretatt.

3.5.3 Forslag til endringer i § 14-6. Gjennomføring av uavhengig kontroll etter § 14-2 første ledd og annen uavhengig kontroll i tiltaksklasse 1

§ 14-6 første ledd skal lyde:

Kontrollen skal gjennomføres på fagområder i henhold til § 14-2 første ledd og § 14-3 og i overensstemmelse med ansvaret til ansvarlig kontrollerende etter § 12-5. Kontrollområdet skal angis i gjennomføringsplanen og beskrives i *erklæring* om ansvarsrett for kontroll.

§ 14-6 annet ledd skal lyde:

Ansvarlig kontrollerende skal

- a) kontrollere at utførende *har* rutiner for kvalitetssikring av arbeidet som skal utføres innenfor kontrollområdet i henhold til relevante krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og at disse er fulgt og dokumentert
- b) kontrollere at det er foretatt tilstrekkelig prosjektering, jf. § 14-2 første ledd, og foreta en enkel kontroll av at utførelsen er gjennomført i samsvar med produksjonsunderlaget, at nødvendig produktdokumentasjon for byggevarer er tilgjengelig, og at produktene er brukt i samsvar med forutsetningene
- c) kontrollere at avvik lukkes, enten ved å etterkomme kontrollerendes merknad eller ved verifikasjon av samsvar med krav. Der avvik ikke

lukkes, skal det gis melding om dette, jf. § 12-5 bokstav d.

3.5.4 Merknader til bestemmelsen

Til § 14-6 første ledd

Det er foretatt mindre språklige endringer som følge av at søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett erstattes med erklæring om ansvarsrett. For øvrig er bestemmelsens innhold i det vesentlige videreført.

Til § 14-6 annet ledd

Det er foretatt mindre språklige endringer som følge av forslag om endringer i kap. 10 om kvalitetssikring. For øvrig videreføres bestemmelsen.

3.5.5 Forslag til endringer i § 14-7. Gjennomføring av uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2 og 3

§ 14-7 første ledd skal lyde:

Kontrollen skal gjennomføres på fagområder i henhold til med § 14-2 andre ledd og § 14-3 og i overensstemmelse med ansvaret til ansvarlig kontrollerende etter § 12-5. Kontrollen skal angis i gjennomføringsplanen og beskrives i *erklæring* om ansvarsrett for kontroll.

§ 14-7 tredje og fjerde ledd skal lyde:

I kontroll av prosjektering skal det kontrolleres

- a) at ansvarlig prosjekterende *har* rutiner for kvalitetssikring av arbeidet som skal utføres innenfor kontrollområdet i henhold til relevante krav i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og at rutinene og kravene er fulgt og dokumentert
- b) at utarbeidet konsept gir tilstrekkelig grunnlag for detaljprosjektering
- c) at detaljprosjekteringen er tilstrekkelig som produksjonsunderlag for utførelsen
- d) kontrollere at avvik lukkes ved å etterkomme kontrollerendes merknad eller ved verifikasjon av samsvar med tekniske krav. Der avvik ikke lukkes, skal det gis melding om dette, jf. § 12-5 bokstav d.

I kontroll av utførelse skal det kontrolleres

- a) at ansvarlig utførende *har* rutiner for kvalitetssikring av arbeidet som skal utføres innenfor kontrollområdet i henhold til relevante krav i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og at rutinene og kravene er fulgt og dokumentert
- b) at produksjonsunderlaget er tilgjengelig på byggeplassen og at tiltaket blir utført i henhold til produksjonsunderlaget
- c) at nødvendig produktdokumentasjon er tilgjengelig, og at produktene brukes i samsvar med forutsetningene
- d) kontrollere at avvik lukkes ved å etterkomme kontrollerendes merknad eller ved verifikasjon av samsvar med tekniske krav. Der avvik ikke lukkes skal det gis melding om dette, jf. § 12-5 bokstav d.

3.5.6 Merknader til bestemmelsen

Til § 14-7 første ledd

Det er foretatt mindre språklige endringer som følge av at søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett erstattes med erklæring om ansvarsrett. For øvrig er bestemmelsens innhold i det vesentlige videreført.

Til § 14-7 tredje og fjerde ledd

Det er foretatt mindre språklige endringer som følge av forslag om endringer i kap. 10 om kvalitetssikring. For øvrig videreføres bestemmelsen.

3.5.7 Forslag til endringer i § 15-3. Tidsavgrensede krav om tilsyn

§ 15-3 skal lyde:

§ 15-3. Tidsavgrensede krav om tilsyn

Kommunen skal i en periode på 2 år fra 1. januar 2013, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:

- At krav til universell utforming er oppfylt i tiltaket

- At krav til energibruk er oppfylt i tiltaket.

Kommunen skal ved utløpet av perioden på 2 år etter første ledd, i en ny periode på 2 år fra 1. januar 2015, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:

- *At krav til kvalifikasjoner er oppfylt i tiltaket, jf. Tredje del. Kvalifikasjoner og ansvar*
- *At krav til produktdokumentasjon av byggevarer er oppfylt, jf. forskrift om dokumentasjon av byggevarer (DOK)*

Ved utløpet av hver 2-årsperiode skal kommunen sende en oversikt med vurdering av tilsyn etter denne bestemmelsen til departementet.

3.5.8 Merknader til bestemmelsen

Til § 15-3

Første ledd i någjeldende bestemmelse foreslås opphevet da perioden som reguleres der er tilbake i tid.

Kommunen skal i en periode la tilsyn med oppfyllelse av kvalifikasjoner og produktdokumentasjon for byggevarer brukt i byggesaken inngå i sine prioriterte tilsynsområder. Det foreslås derfor et nytt andre ledd i bestemmelsen for perioden 2015 og 2016.

Et krav om at kommunen skal prioritere kvalifikasjonskrav i sin tilsynsstrategi vil bidra til å sikre at foretakenes kompetanse blir vurdert og at useriøse foretak stanses.

I 2014 trådte ny forskrift om produktdokumentasjon i kraft. Krav om at kommunen skal prioritere produktdokumentasjon av byggevarer i sin tilsynsstrategi vil bidra til å sikre at kravene etterleves.

3.5.9 Forslag til endringer i § 16-1. Forhold som kan medføre overtredelsesgebyr. Gebyrenes størrelse

§ 16-1 første ledd bokstav d skal lyde:

- d) Den som forestår søknad, prosjekterer, utfører, lar prosjektere eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, uten at arbeidet blir utført av påkrevet ansvarlig foretak, ilegges gebyr:
1. inntil kr 10 000 der tiltak eller deler av tiltak utføres uten *ansvarlig* foretak
 2. inntil kr 50 000 der tiltak eller deler av tiltak utføres uten *ansvarlig* foretak, og prosjektering mangler eller det er feil i prosjekteringen eller utførelsen.

3.5.10 Merknader til bestemmelsen

Til § 16-1 første ledd bokstav d

Det foreslås mindre språklige endringer som følge av at søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett erstattes med erklæring om ansvarsrett. Begrepet *godkjent* erstattes med *ansvarlig*. For øvrig er bestemmelsens innhold i det vesentlige videreført.

4 Andre endringer

4.1 Forslag til endringer i byggesaksforskriften § 16-1 om overtredelsesgebyr for forhold i strid med plan

4.1.1 Innledning

Det foreslås å tilføye en ny bestemmelse i § 16-1 slik at kommunene får hjemmel til å ilegge overtredelsesgebyr for tiltak og virksomhet som ikke faller inn under plan- og bygningsloven § 20-1 og som kun er i strid med rettsregler i kommuneplan eller reguleringsplan.

Forskriftsendringen som departementet foreslår her bygger på systemet i gjeldende byggesaksforskrift kapittel 16. Det vises derfor til byggesaksforskriften, forarbeidene til denne og veiledningen til forskriften. I dette høringsnotatet behandles kun endringsforslaget og i liten grad overtredelsesgebyr generelt.

4.1.2 Forslag til forskrift

§ 16-1 første ledd ny bokstav g skal lyde:

Enten:

Den som utfører eller lar utføre tiltak og virksomhet som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd i strid med et klart forbud eller påbud i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel, ilegges gebyr:

- 1. inntil kr 10 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan*
- 2. inntil kr 100 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan som har ført til, eller gir fare for at det kan føre til, personskaade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet*

Eller:

Den som utfører eller lar utføre tiltak og virksomhet som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd i strid med klare forbud mot skade på trær i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel, ilegges gebyr:

- 1. inntil kr 10 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan*
- 2. inntil kr 100 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan som har ført til, eller gir fare for at det kan føre til, personskaade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet*

4.1.3 Merknader til bestemmelsen

Handlingsnormen

De to alternativene er forskjellige etter angivelsen av hvilken handlingsnorm det kan ilegges overtredelsesgebyr for. Når det gjelder størrelsen på gebyret er forslaget til forskriftsbestemmelser likt, se nedenfor. Det ene alternativet har en generell formulering som fanger opp alle brudd på arealplaner, mens det andre har en snever formulering som er ment å ramme praktiske forhold. Selv om felling av trær er brukt som eksempel på en snever formulering, kan høringsinstansene ha meninger om andre forhold som det er praktisk å bruke overtredelsesgebyr på. Departementet har formulert to forslag for å få inn uttalelser som gir et bredt grunnlag for vurderingen av forskriftsendring.

Etter *det første alternativet* vil kommunene ha hjemmel til å ilegge overtredelsesgebyr for brudd på klare forbud eller påbud gitt i bestemmelser og arealformål i reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel. Med tiltak og virksomhet menes forhold som faller inn under definisjonen i plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd. Med reguleringsplan menes både detalj- og områdereguleringsplan. I bestemmelsen er det krav om at forholdet må være i strid med "et klart forbud eller påbud" i arealplan. Kommunen kan da ikke ilegge overtredelsesgebyr ved brudd på mer skjønnsmessige bestemmelser slik som: "Ferdsel i området bør skje varsomt". Det må være klart for alle parter at forholdet er forbudt eller påbudt slik at det konstateres om handlingen er uaktsom eller forsettelig. Et eksempel på et slikt klart forbud i reguleringsbestemmelse kan være: "Skyting på skytebane X er ikke tillatt etter klokken 20 og før klokken 09". Et eksempel på påbud er rekkefølgebestemmelser hvor kommunen vedtar at tiltak skal gjennomføres i en viss rekkefølge. Også forhold i strid med arealformål kan sanksjoneres med overtredelsesgebyr etter denne bestemmelsen. Bruken av arealformål er standardisert gjennom SOSI-standarden, og de vanlige rettskildene setter grenser for hva arealformålene omfatter. Kommunene bør imidlertid være varsomme med å gi overtredelsesgebyr når det er tvil om et forhold strider mot et arealformål.

I *det andre alternativet* er et typetilfelle valgt ut. Adgangen til å ilegge overtredelsesgebyr er begrenset til ulovlig skade på trær. Dette alternativet er valgt fordi det er ulovlig trefelling som departementet har registrert mest oppmerksomhet om. Definisjonen kunne også vært videre for å innlemme andre forhold hvor overtredelsesgebyr er særlig praktisk. Departementet er her avhengig av høringsinnspill for å definere de mest praktiske forholdene. Også i denne bestemmelsen er det et krav om at planbestemmelsen oppstiller et klart forbud. Dette kan for eksempel være: "I område XX er det forbudt å felle eller gjøre vesentlig skade på trær".

Størrelsen på gebyret

Bestemmelsen om overtredelsesgebyr inneholder angivelser av størrelsen på gebyret. Størrelsen på gebyret vil følge samme system som de gjeldende hjemlene i byggesaksforskriften § 16-1.

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges vesentlige brudd på rettslig bindende arealplaner. Dette vil være brudd som er klare avvik fra formål bak arealplanen og alvorlige brudd på planens arealformål eller bestemmelser. I tillegg til at forholdet må være i strid med rettsregler i en arealplan, er det altså krav om at bruddet er av en viss alvorlighet før kommunen kan ilegge overtredelsesgebyr. Kommunen må her gjøre en konkret vurdering om vesentlighetskriteriet er oppfylt. Tilsynelatende like handlinger vil kunne bli vurdert ulikt avhengig av handlingens virkning og forholdene på stedet. For eksempel vil felling av et tre kunne bli vurdert ulikt avhengig av om treet har betydning for omgivelsene eller ikke. Et tuntre eller dominerende trær i byområder kan ha en vesentlig betydning på omgivelsene, mens de har mindre betydning andre steder. Trær som har en særlig økologisk verdi eller status, er det mer alvorlig å felle enn andre trær.

Overtredelsesgebyr på inntil kr 100 000 kan ilegges ved vesentlige brudd på arealplan der overtredelsen kan medføre eller har ført til personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet. Kravet for å ilegge overtredelsesgebyr av denne størrelsen er både at forholdet er et klart brudd på arealplan som nevnt i nr. 1 og at overtredelsen har ført til eller kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet. Et eksempel her kan være når det i en arealplan er forbud mot felling av trær som sikrer boliger mot ras eller flom. Ulovlig hogst i dette tilfellet vil kunne føre til personskade og vesentlige materielle skader.

Departementet vil for øvrig bemerke at byggesaksforskriften §§ 16-1 andre og tredje ledd og 16-2 har regler om størrelsen på og utmåling av gebyr. Disse reglene vil fremdeles gjelde. Etter byggesaksforskriften § 16-1 andre ledd kan det ilegges høyere overtredelsesgebyr til foretak og private for særlig alvorlige overtredelser, og i tredje ledd heter det at overtredelsesgebyr uansett ikke kan overstige kr 400 000. Byggesaksforskriften § 16-2 nevner forhold som det kan legges vekt på ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse.

Ikrafttreden og overgangsregler

Det er ikke foreslått regler om særskilt ikrafttreden eller overgangsregler for denne forskriftsendringen. Reglene vil gjelde for overtredelser som skjer etter forskriftsendringens ikrafttreden. Dette gjelder etter departementets mening handlingen, ikke oppstarten for tiltaket. Hvis det for eksempel etter ikrafttreden hugges i strid med arealplan vedtatt før forskriftsendringen, kan overtredelsesgebyr allikevel ilegges. Dette gjelder også for løpende ulovlige

forhold, for eksempel ulovlig bruk som startet før ikrafttreden. Der overtredelsen har skjedd før ikrafttreden, vil overtredelsesgebyr ikke kunne ilegges.

Juridisk bakgrunn

I plan- og bygningsloven § 32-8 første ledd heter det at overtredelsesgebyr kan ilegges den som forsettlig eller uaktsomt gjennomfører handlinger listet opp i bokstav a til l. I lovens § 32-8 sjette ledd heter det:

”Departementet gir forskrifter med nærmere regler om gjennomføring av denne bestemmelsen, herunder utmåling, renter og registrering av ilagt overtredelsesgebyr. Det skal fastsettes et maksimumsbeløp for overtredelsesgebyret.”

Etter plan- og bygningsloven § 32-8 sjette ledd skal departementet altså gi forskrifter med nærmere regler om gjennomføring av bestemmelsen. I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) side 356 sies det i merknadene til § 32-8 sjette ledd blant annet:

”Overtredelsesgebyrets størrelse må baseres på de momenter for utmålingen og ligge innenfor de maksimumssatser som det forutsettes at departementet fastsetter i forskrift, jf. bestemmelsens sjette ledd. Med formuleringen «departementet gir forskrifter», menes at det er en forutsetning for å anvende overtredelsesgebyr at departementet har gitt forskrifter om så vel utmålingen som praktiseringen av bestemmelsen om overtredelsesgebyr” (departementets understreking).

Overtredelsesgebyr kan altså ikke ilegges med hjemmel direkte i loven – hjemmelen må være gitt i forskrift. Departementet viser til dom i Sør-Trøndelag tingrett fra 26. september 2011 (TSTRO-2011-91945) hvor denne forståelsen legges til grunn:

”Etter § 32-8 sjette ledd kan imidlertid departementet gi forskrifter med nærmere regulering. Realiteten er at det er forskriften som er avgjørende for om det er gebyradgang eller ikke.”

Byggesaksforskriften § 16-1 oppfyller dette kravet. Bestemmelsen angir hvilke handlinger som gir grunnlag for å ilegge overtredelsesgebyr. I veiledningen til byggesaksforskriften § 16-1 heter det:

”Utgangspunktet for ileggelse av overtredelsesgebyr er de overtredelsene som er listet opp i pbl. § 32-8. Overtredelsene er gjentatt i byggesaksforskriften § 16-1.”

Forskriften kan på den ene siden angi et snevrere nedslagsfelt enn loven åpner for. På den annen side kan forskriften ikke gå lenger enn angivelsen av

handlingsnormer i plan- og bygningsloven § 32-8 første ledd, med mindre det gis forskrifter etter bestemmelsens andre ledd.

Byggesaksforskriften § 16-1 viser til plan- og bygningsloven § 20-1. Det er altså gitt hjemmel for å ilegge overtredelsesgebyr for tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1 og som er i strid med arealplan. Plan- og bygningsloven gjelder imidlertid for flere tiltak enn dem som faller innenfor plan- og bygningsloven § 20-1. Tiltak som plan- og bygningsloven gjelder for, er definert i plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd. Denne definisjonen er videre enn definisjonen i plan- og bygningsloven § 20-1. Følgelig finnes det tiltak som faller innenfor lovens virkeområde etter plan- og bygningsloven § 1-6, men som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1. Av plan- og bygningsloven §§ 11-6 og 12-4, jf. § 1-5, går det frem at kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner har rettsvirkning for den vide definisjonen av tiltak i plan- og bygningsloven § 1-6. Tiltak som er i strid med arealplan, kan bare gjennomføres dersom det er gitt dispensasjon eller planen blir endret. Dersom slike ikke-søknadspliktige forhold som kun er i strid med arealplan blir gjennomført uten dispensasjon, er det i dag, slik byggesaksforskriften § 16-1 nå er, ikke hjemmel til å ilegge overtredelsesgebyr. Et vanlig eksempel er brudd på hogstforbud i reguleringsplan.

For øvrig bemerkes det at hjemmelen til å ilegge straff etter plan- og bygningsloven § 32-9 er selvstendig slik at det kan ilegges straff for et forhold direkte etter plan- og bygningsloven § 32-9 uavhengig av om det er gitt forskrift om overtredelsesgebyr for forholdet etter plan- og bygningsloven § 32-8. Eksempelvis terrenginngrep og hogst i strid med arealplan kan således i utgangspunktet straffesanksjoneres etter plan- og bygningsloven § 32-9.

Behov for forskriftsendring

En endring av byggesaksforskriften er altså nødvendig for at overtredelsesgebyr skal kunne ilegges for tiltak og virksomhet som ikke faller innenfor plan- og bygningsloven § 20-1 og som er i strid med arealplan alene. Det kan spørres om det er behov for en slik hjemmel.

Slike ikke-søknadspliktige forhold som reguleres av arealplan er en stor gruppe tiltak, handlinger og virksomhet som det er vanskelig å gi en uttømmende oppregning av. Forhold som er gjort ulovlig i arealplan kan for eksempel være forurensning og skade på natur og kulturminner. Et slikt forhold som angår mange er bestemmelser i reguleringsplan som regulerer støy, og folk kan ha problemer med støy fra skytebane eller pukkverk utenfor åpningstiden. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har fått flere henvendelser om hogst i strid med arealplan, og det har vært oppslag i media om dette. Dette dreier seg om tilfeller der grunneier eller rettighetshaver feller trær i strid med formål eller bestemmelser i planen. Det kan være flere grunner til at en arealplan har gjort trefelling ulovlig: Trær kan være viktige for å sikre bygg og anlegg mot

ras og flom, som leplanting og del av grønnstruktur, de kan ha en viktig natur- og landskapsverdi, eller være sentrale elementer i et by- og bomiljø. Videre kan det i arealplan være gitt bestemmelser om andre sikringstiltak slik som murer, bufre, nett for å fange løs stein og bergsikringer, og fjerning av disse vil være brudd på arealplanens regler. Ferdsløp til fots eller med kjøretøy kan være gjort ulovlig i arealplan. Det kan for eksempel dreie seg om at en arealplan har gjort det ulovlig å legge til ved en gammel og verneverdig kai. Videre kan det være brudd på estetiske bestemmelser om farge på hus og høyde på gjerder med videre. Også brudd på arealformål vil kunne falle innenfor denne gruppen, for eksempel der noen driver parkeringsplass på et jorde.

I noen sammenhenger vil overtredelsesgebyr være den eneste anvendbare sanksjonen. Skaden er gjort, og andre sanksjoner enn overtredelsesgebyr vil ikke gi effekt. Slik vil det for eksempel være med ulovlig hogst: Kommunen kan vedta pålegg om stans etter plan- og bygningsloven §§ 32-3 og 32-4, men dette vil sjelden være praktisk da hogsten som oftest er gjennomført før pålegget kommer frem til den ansvarlige. I de tilfellene pålegg om stans blir gitt, kan tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven § 32-5 brukes. Pålegg om retting eller avbøtende tiltak vil også kunne være uten praktisk nytte. I disse tilfellene er det behov for overtredelsesgebyr for å kunne sanksjonere på en treffende måte.

Straff etter plan- og bygningsloven § 32-9 vil kunne være en reaksjonsmulighet, men i mange tilfeller vil ulovligheten ikke være så alvorlig at straff er en naturlig reaksjon. Overtredelsesgebyr vil da kunne være mer treffende.

Tall som departementet har hentet inn viser at overtredelsesgebyr er en sanksjon som kommunene bruker mye. I perioden fra 2010-2013 benyttet 6 av 10 kommuner seg av overtredelsesgebyr én eller flere ganger. Bruken og kunnskapen om overtredelsesgebyr ser i det hele tatt ut til å øke.

Hensyn ved endring av byggesaksforskriften

Som nevnt ovenfor er tiltak og virksomhet som ikke faller innenfor plan- og bygningsloven § 20-1 og som kan være i strid med arealplan en stor og uoversiktlig gruppe. Som grunnlag for å vurdere departementets forslag til forskriftsendring, gjør vi her kort rede for grunnleggende hensyn om overtredelsesgebyr.

Det må trekkes en øvre og en nedre grense for forhold som kan gi grunnlag for illeggelse av overtredelsesgebyr, mot det bagatelmessige og det grove. Grensene vil ikke være klart definert. Den nedre grensen for når overtredelsesgebyr *kan* ilegges kan være parallell med ulovlige forhold av mindre betydning som kommunen kan unnlate å forfølge, jf. plan- og bygningsloven § 32-1 andre ledd. Grensen for "mindre betydning" er ikke definert i forarbeidene til plan- og bygningsloven, men gjeldende rett gir en viss veiledning. Utgangspunktet vil være at forholdet er ulovlig, men at konsekvensene av ulovligheten er liten. Den

øvre grensen vil være flytende, slik at kommunen vil kunne velge om det skal ilegges overtredelsesgebyr eller om forholdet skal anmeldes til påtalemyndigheten. Kommunen vil altså kunne velge å ilegge overtredelsesgebyr selv om forholdet er alvorlig nok til å være straffbart. Overtredelsesgebyret vil imidlertid være lavere enn de bøtene som kan ilegges etter straffebestemmelsene. I motsetning til bøter som tilfaller statskassen, er overtredelsesgebyr en administrativ sanksjon som tilfaller kommunen selv.

Det er behov for regler som sikrer en mest mulig konsistent praktisering av reglene, både for at utstedelse basert på kommunens skjønn ikke skal gi urimelige utslag for den private parten, og fordi utøvelsen av et slikt skjønn kan være en belastning for kommunen i form av mistanke eller anklager om forskjellsbehandling.

Forskrifter om overtredelsesgebyr har fire utgangspunkter:

- Rettssikkerhet. Det må være klart at det foreligger et ulovlig forhold og hvem som skal ilegges sanksjoner for overtredelsen. Gebyrets størrelse bør svare til, og i hvert fall ikke overstige den dokumenterte alvorlighetsgraden av overtredelsen.
- Overtredelsesgebyr skal virke allmennpreventivt. Gebyrene må være høye nok til å virke avskrekkende, ideelt sett også der et ulovlig forhold er lønnsomt. Samtidig vil mange ulovlige forhold være forholdsvis små, og gebyrene må i disse tilfellene ikke være uforholdsmessige.
- Reglene må være lette å praktisere for kommunene. Siden overtredelsesgebyr også skal kunne brukes av kommuner med små ressurser og uten juridisk eller annen relevant kompetanse, bør det ikke være vanskelige skjønnsmessige vurderinger i forbindelse med utstedelse av overtredelsesgebyr.
- Reglene bør brukes så likt som mulig i alle kommuner. Ikke bare bør praktiseringen av reglene være lik, men sanksjonen bør benyttes i alle kommuner.

Ved utformingen av hjemmel for å ilegge overtredelsesgebyr til ikke-søknadspliktige tiltak som kun er i strid med arealplan, kan hjemmelsgrunnlaget defineres mer eller mindre presist. Man kan på den ene siden stille opp en vid bestemmelse som skal favne om alle brudd på arealplaner. Bestemmelsen kan da gi hjemmel for å ilegge overtredelsesgebyr for ”forhold i strid med arealplan”. Forskriftshjemmelen kan uansett ikke favne videre enn beskrivelsen i plan- og bygningsloven § 32-8 første ledd. Ved en slik utforming av bestemmelsen vil man være sikret at kommunen har hjemmel til å ilegge overtredelsesgebyr for de situasjonene som måtte oppstå. Ved en slik vid utforming vil det være en utfordring at det ikke alltid vil være klart for alle parter hvilke forhold som er i strid med arealplan. Man kan være i tvil om en planbestemmelse oppstiller reelle rettsregler eller kun retningslinjer, og det kan være tvil om hva rettsreglene innebærer. Brudd på arealformål vil være greiere å konstatere fordi innholdet i

disse er definert gjennom veiledning fra departement og forvaltningspraksis, men også her vil det være tvilstilfeller. Dette vil kunne føre til ulik praktisering i kommunene og gi mindre forutsigbarhet for borgerne.

På den andre siden kan handlingsnormen for ileggelse av overtredelsesgebyr defineres snevert, slik som for eksempel ”brudd på klare forbud mot felling av trær”. Dette vil gi en klar hjemmel for kommunen som i større grad sikrer lik praksis, og som gjør det mer forutsigbart når overtredelsesgebyr kan bli gitt. En svakhet ved denne definisjonen er at det er en glidende overgang fra en skjønnsmessig handlingsnorm til et klart forbud, fra ”Trær som har betydning for områdets karakter bør ikke hugges” til ”Felling av ethvert tre over to meter i omkrets er forbudt”. Det vil ikke være en kurant sak for kommunen å avgjøre når et forbud er for skjønnsmessig. En annen utfordring med en slik snever definisjon vil være at mange forhold da vil falle utenfor hjemmelen. Dette kan være forhold som egner seg godt for bruk av overtredelsesgebyr, men som departementet ikke har hatt oversikt over når en slik bestemmelse blir vedtatt.

Som vist ovenfor vil det være tilfeller hvor det er større behov for å kunne ilegge overtredelsesgebyr enn andre. Dette vil for det første være forhold som ikke allerede omfattes av byggesaksforskriften § 16-1. For det andre vil det være forhold hvor andre sanksjoner ikke er praktisk å bruke. Dette vil særlig være tilfellet hvor inngrepet skjer forholdsvis raskt slik at pålegg om stans vil være lite praktisk og hvor det blir gjort uopprettelig skade slik at pålegg om retting vil gi liten virkning. Disse forholdene kan tas i betraktning ved vurderingen av hvor presist formulert hjemmelsgrunnlaget for overtredelsesgebyret skal være.

Det er stort sett bygningsmyndigheten i kommunen som følger opp ulovligheter og gir sanksjoner etter byggesaksforskriften. Det kan derfor være grunn til at hjemmelen for overtredelsesgebyr begrenses til forhold som ligger nær bygningsmyndighetenes naturlige ansvarsområde. For eksempel vil ulovlig ferdsel i naturområder ligge utenfor det naturlige ansvarsområde for bygningsmyndighetene.

4.2 Samordning av andre myndigheter

4.2.1 Forslag til forskrift

§ 6-2 første ledd ny bokstav o skal lyde:

o. jernbanemyndighet

4.2.2 Merknader til bestemmelsen

I forslaget til unntak for frittliggende bygning inntil 50 m² er avstandsreglene i henhold til jernbaneloven nevnt i forslaget til forskrift. Blant annet av denne

grunn er det foreslått at jernbanemyndighet tas inn i oppregningen av andre myndigheter i byggesaksforskriften § 6-2 første ledd som ny bokstav o.

4.3 Henvisninger til plan- og bygningsloven

Det er i lovproposisjonen foreslått en redigering av plan- og bygningsloven kapittel 20, samt endringer i kapittel 22 som følge av at lokal godkjenning opphører. Det er også foretatt andre endringer i loven.

Som følge av dette er henvisninger i byggesaksforskriften oppdatert i samsvar med ny lov. Følgende bestemmelser er endret:

Byggesaksforskriften § 3-1, § 3-2, § 4-3, § 5-4, § 6-1, § 6-7, § 6-9, § 8-1, § 9-1, § 12-1, § 14-2, § 14-9 og § 16-1

4.4 Andre redaksjonelle endringer

I byggesaksforskriften § 6-5 er *Miljøverndepartementet* endret til *Kommunal- og moderniseringsdepartementet*.