

Veiledning til Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften)

Denne veiledningen er oppdatert pr. 16. september 2010. Oppdatert veiledning er tilgjengelig på www.be.no

SAK10

Innhold

Kapittel 1 Generelle bestemmelser	5
§ 1-1. Formål	5
§ 1-2. Definisjoner	6
§ 1-3. Opplysningsplikt.....	7
§ 1-4. Virkeområdet for bestemmelser som omhandler utvalgte naturtyper	9
Kapittel 2 Tiltak som krever søknad og tillatelse	10
§ 2-1. Bruksendring	10
§ 2-2. Søknadsplikt og ansvarsrett for våtrom	13
Kapittel 3 Tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver	14
§ 3-1. Mindre tiltak på bebyggt eiendom	15
§ 3-2. Alminnelige driftsbygninger i landbruket.....	16
Kapittel 4 Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling.....	19
§ 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse	19
§ 4-2. Unntak for plassering av særskilt bygning, konstruksjon eller anlegg	23
§ 4-3. Unntak fra krav i plan- og bygningslovgivningen for visse tiltak som behandles etter andre lover	26
Kapittel 5 Søknad og dokumentasjon	32
§ 5-1. Generelle krav til søknad og dokumentasjon	33
§ 5-2. Varsel til naboer og gjenboere	34
§ 5-3. Gjennomføringsplan	36
§ 5-4. Opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak.....	38
§ 5-5. Dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket	43
Kapittel 6 Kommunens saksbehandling.....	46
§ 6-1. Forhåndskonferanse	46
§ 6-2. Den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt.....	48
§ 6-3. Plassering av tiltak.....	49
§ 6-4. Rammetillatelse.....	51
§ 6-5. Utvalgte naturtyper – varsel til Miljøverndepartementet	54
§ 6-6. Rapportering til andre myndigheter	54
§ 6-7. Mulighet for bruk av ansvarlige foretak i tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2	56
§ 6-8. Selvbygger	56
§ 6-9. Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett	57
Kapittel 7 Tidsfrister for saksbehandling	62
§ 7-1. Tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling	62
§ 7-2. Beregning av tidsfrister.....	65
§ 7-3. Kommunens adgang til ensidig fristforlengelse	67
§ 7-4. Gebyrbortfall ved kommunens fristoverskridelse.....	68
Kapittel 8. Ferdigstillelse.....	70
§ 8-1. Ferdigstillelse av tiltak.....	70
§ 8-2. Overlevering av dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold	73
Kapittel 9 Godkjenning av foretak	75
§ 9-1 Godkjenning	75
§ 9-2 Foretak og andre som kan gis godkjenning	77
§ 9-3. Fastsettelse av tiltaksklasser	78
§ 9-4. Oppdeling i tiltaksklasser.....	79
Kapittel 10 Krav til foretakenes system.....	82
§ 10-1. System for oppfyllelse av plan- og bygningsloven. Krav til rutiner.....	82
§ 10-2 Dokumentasjon for oppfyllelse av systemkrav	84

Kapittel 11. Krav til utdanning og praksis	86
§ 11-1. Kvalifikasjonskrav	86
§ 11-2. Krav til praksis for de enkelte funksjonene	86
§ 11-3. Opplysninger som skal fremlegges ved søknad om godkjenning for ansvarsrett	88
§ 11-4. Vurdering av utdanning og praksis	89
Kapittel 12 Ansvar	92
§ 12-1. Tiltakshavers ansvar	92
§ 12-2. Ansvarlig søkers ansvar	94
§ 12-3. Ansvarlig prosjekterendes ansvar	98
§ 12-4 Ansvarlig utførendes ansvar	100
§ 12-5. Ansvarlig kontrollerendes ansvar	103
§ 12-6. Særskilte bestemmelser om ansvar	104
Kapittel 13. Sentral godkjenning for ansvarsrett.....	107
§ 13-1. Organ for sentral godkjenning for ansvarsrett	107
§ 13-2. Søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett	108
§ 13-3. Saksbehandlingsfrist for søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett	109
§ 13-4. Godkjenningens varighet – Fornyelse	110
§ 13-5. Godkjenningsområder for sentral godkjenning av foretak	110
§ 13-6. Tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett	112
§ 13-7. Register over foretak med sentral godkjenning	115
§ 13-8. Gebyr for sentral godkjenning	116
§ 13-9. Klage. Klagenemnd.....	116
Kapittel 14 Kontroll av tiltak.....	118
§ 14-1. Krav til uavhengighet for kontrollerende foretak	119
§ 14-2. Obligatoriske krav om uavhengig kontroll	120
§ 14-3. Krav om uavhengig kontroll etter kommunens vurdering	122
§ 14-4. Tidsavgrensede krav om uavhengig kontroll	123
§ 14-5. Unntak fra krav om obligatorisk uavhengig kontroll.....	123
§ 14-6. Gjennomføring av uavhengig kontroll etter § 14-2 første ledd og annen uavhengig kontroll i tiltaksklasse 1	124
§ 14-7. Gjennomføring av uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2 og 3.....	124
§ 14-8. Sluttkontroll	126
Kapittel 15 Tilsyn	127
§ 15-1. Strategi for tilsyn. Rapportering	127
§ 15-2. Tilsynsrapporter	129
§ 15-3. Tidsavgrensede krav om tilsyn	131
Kapittel 16 Overtredelsesgebyr	133
§ 16-1. Forhold som kan medføre overtredelsesgebyr. Gebyrenes størrelse	136
§ 16-2. Utmåling av overtredelsesgebyr.....	141
§ 16-3. Forholdet til straffebud i andre lover.....	143
Kapittel 17 Refusjon	145
§ 17-1. Planer på kart og dokumentasjon.....	145
§ 17-2. Kostnadsoverslag over refusjonsenheten	146
§ 17-3. Tekniske planer	147
§ 17-4. Forslag til fordeling av utgifter	147
§ 17-5. Berørte grunneiere og festere	148
§ 17-6. Kommunens godkjenning av planer og kostnadsoverslag	149
§ 17-7. Kommunens vedtak om foreløpig beregning av refusjon.....	149
§ 17-8. Anledning til uttalelse til gitt pristilbud. Anbudskonkurranse	150
§ 17-9. Tilleggsutligning	150

Kapittel 18 Utbyggingsavtaler	151
§ 18-1. Forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler	151
§ 18-2. Unntak fra krav til saksbehandling og offentlighet for utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven § 17-2 og § 17-4	152
Kapittel 19.....	154
§ 19-1. Ikrafttreden.....	154
§ 19-2. Overgangsbestemmelser	154

Kapittel 1 Generelle bestemmelser

§ 1-1. Formål

Forskriften skal sikre

- a) godt forberedte søknader og hensiktsmessig oppgave- og ansvarsfordeling
- b) effektiv og forsvarlig saksbehandling av byggesaker for å ivareta samfunnsmessige hensyn, herunder god kvalitet i byggverk
- c) at foretak som opptrer som ansvarlig søker, prosjekterende, utførende eller kontrollerende, har tilstrekkelige kvalifikasjoner til å ivareta kravene gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
- d) at uavhengig kontroll planlegges, gjennomføres og dokumenteres slik at krav til tiltaket som følger av tillatelser eller bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, er oppfylt
- e) at det føres effektivt og systematisk tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
- f) at det reageres mot brudd på bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og at reglene om illeggelse av overtredelsesgebyr praktiseres forsvarlig og ensartet.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. kap. 21, 24, 25, 32 samt § 22-5 og skisserer på et overordnet nivå hvilke hensyn byggesaksforskriften skal ivareta.

Forskriften skal bidra til å sikre gjennomføring av lovens formål gjennom krav til søknader, saksbehandling, godkjenning for ansvarsrett, gjennomføring av tilsyn, kontroll, samt bestemmelser om overtredelsesgebyr.

Forskrift gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven vil være omfattet av lovens generelle formål, selv om lovens formål ikke er gjentatt i § 1-1.

Til bokstav a

Byggesaksforskriften skal sikre gjennomføring av lovens formål blant annet gjennom krav til gode og fullstendige søknader og oppgave- og ansvarsfordeling mellom kommune og utbygger, som bidrar til effektiv og forsvarlig saksbehandling og gjennomføring av byggesaker. Saksbehandlingen skal tilpasses den enkelte byggesak og ikke innebære en mer omfattende prosess enn saken krever.

Bygningsmyndighetene skal som utgangspunkt bare vurdere forholdet til bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Forholdet til andre lover og kontraktsrettslige forpliktelser skal bygningsmyndighetene som hovedregel ikke ta stilling til. Kommunen har likevel en viss samordningsplikt overfor andre myndigheter, jf. pbl. § 21-5.

Kommunen har etter ulike regelverk forskjellige oppgaver som kan omfatte de samme tiltakene. Det er viktig at kommunen til enhver tid skiller klart mellom de ulike myndighetsoppgaver.

Til bokstav b

Plan- og bygningsloven har som hovedformål å sikre oppføring av kvalitativt gode og trygge byggverk. Forskriften skal bidra til å nå dette målet gjennom regler om godkjenning for ansvarsrett som setter krav til aktørene i byggesaken, og saksbehandlingsreglene som stiller krav til prosessen i byggesaken.

Til bokstav c

Godkjenningsordningen stiller krav til organisasjon, styringssystem og tilstrekkelig fagkompetanse i foretak som søker om ansvarsrett. Til sammen utgjør dette grunnlaget for kvalifikasjonsvurderingen av foretaket.

Kompetansekrav som grunnlag for sentral og lokal godkjenning skal sikre at foretak som påtar seg ansvarsrett i byggesaker innehar tilstrekkelig kompetanse til å forestå oppgaver etter plan- og bygningsloven.

Foretakets organisasjon skal være tilpasset det omsøkte godkjenningsområdet og tiltaket det søkes ansvarsrett for.

Ved sentral godkjenning vil utgangspunktet være foretakets organisasjonsplan som skal vise foretakets ansvars- og oppgavefordeling og kompetansebehov for faglig ledelse. Det må dokumenteres at kompetansebehovet er oppfylt med oversikt over nødvendige kvalifikasjoner i foretaket.

Ved lokal godkjenning skal ansvarlige foretak redegjøre for hvordan oppgavene er tenkt løst i tiltaket gjennom bruk av foretakets faglige kompetanse.

Krav til styringssystem skal ivareta oppfyllelse av plan- og bygningslovgivningen. Foretak som søker sentral og lokal godkjenning skal kunne synliggjøre hvilke rutiner som finnes for ivaretagelse og dokumentasjon av krav i plan- og bygningslovgivningen.

Til bokstav d

Bestemmelser om uavhengig kontroll skal sikre at det gjennomføres tilfredsstillende kontroll av tiltaket slik at krav til byggverket som følger av tillatelser eller bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt. Begrepet "kontroll" brukes etter nytt regelverk bare om uavhengig kontroll. Egenkontroll opphører som egen kontrollform og blir nå et obligatorisk krav om kvalitetssikring av at plan- og bygningslovgivningens krav overholdes, som ledd i kvalitetssystemet til foretak som skal godkjennes for ansvarsrett.

Til bokstav e

Tilsyn er et viktig virkemiddel for etterlevelse av regelverket og skal i tillegg til å avdekke ulovligheter, virke forebyggende. Bestemmelsene om tilsyn skal bidra til bedre gjennomføring av byggeprosesser og bedre dialog mellom partene i byggesaker. Utstrakt tilsynsvirksomhet vil bidra til forbedring av kvaliteten på byggverk. Forskriftens krav til gjennomføring av tilsyn skal hjelpe kommunene til å planlegge og effektivisere tilsynsvirksomheten.

Til bokstav f

Det er viktig at det reageres mot brudd på loven, og at ulovlige tiltak blir rettet. Forskriftens bestemmelser om overtredelsesgebyr skal gi klare rammer for når og hvordan overtredelsesgebyr skal utstedes og sikre mot urimelige gebyrer og forskjellsbehandling.

§ 1-2. Definisjoner

I denne forskrift menes med

- a) funksjon: Rollen som ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende eller ansvarlig kontrollerende
- b) tiltaksklasse: Inndeling av oppgaver i tiltaket basert på vanskelighetsgrad, kompleksitet og konsekvenser av mangler og feil
- c) godkjenningsområde: Innhold i en godkjenning som gis til et ansvarlig foretak, og som bestemmes av fagområde, funksjon og tiltaksklasse
- d) ansvarsområde: De oppgaver foretaket er tildelt ansvarsrett for i det aktuelle tiltaket
- e) organisasjonsplan: Plan som viser foretakets organisasjonsstruktur, herunder overordnet ansvars- og myndighetsfordeling, ressurser og kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis i foretaket
- f) gjennomføringsplan: En samlet plan for gjennomføring av tiltaket, med synliggjøring av ansvarsområder, tiltaksklasser, ansvarlige foretak, gjennomføring av kontroll og ferdigstilling av tiltaket
- g) produksjonsunderlag: Arbeidstegninger, beskrivelsestekster, spesifikasjoner og annet underlagsmateriale som

skal ligge til grunn for utførelsen,

h) samsvarserklæring for

1. prosjektering: Skriftlig bekreftelse på at ansvarlig prosjekterende har utført prosjekteringen innenfor sitt ansvarsområde i overensstemmelse med krav og tillatelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
2. utførelse: Skriftlig bekreftelse på at ansvarlig utførende har utført tiltaket innenfor sitt ansvarsområde i overensstemmelse med produksjonsunderlaget, krav til utførelse og tillatelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

i) kontrollerklæring for

1. prosjektering: Skriftlig bekreftelse på at ansvarlig kontrollerende har kontrollert prosjekteringen innenfor sitt ansvarsområde, og erklærer at den er i overensstemmelse med krav og tillatelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
2. utførelse: Skriftlig bekreftelse på at ansvarlig kontrollerende har kontrollert utførelsen innenfor sitt ansvarsområde, og erklærer at den er i overensstemmelse med produksjonsunderlaget, krav til utførelse og tillatelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

j) avvik: Manglende eller feilaktig oppfyllelse av krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Veiledning

Veiledning kommer senere.

§ 1-3. Opplysningsplikt

Kommunen kan kreve de opplysninger som er nødvendige for tilsyn.

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 godkjenning for ansvarsrett.

Foretak med sentral godkjenning for ansvarsrett plikter å melde fra til Statens bygningstekniske etat om endringer som har betydning for godkjenningen.

Endringer skal meldes uten ugrunnet opphold og omfatter blant annet

- a) permanente endringer i foretakets samlede kompetanse
- b) vesentlig omorganisering av foretaket
- c) tvangsavvikling eller konkursbehandling.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. §§ 22-5 og 25-2. Det er i tidligere forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) §§ 19 og 26 stilt krav til foretakene om at de melder om endringer som har betydning for godkjenningen. Disse er nå slått sammen til en ny bestemmelse, men er for øvrig en videreføring av gjeldende bestemmelser.

Krav om at viktige endringer i et foretak skal meldes kommunen og Statens bygningstekniske etat har bl.a. sammenheng med at kommunen i den enkelte byggesak aktivt skal vurdere om den sentrale godkjenningen passer til det aktuelle tiltaket, og om kompetansen faktisk er til stede i tiltaket det søkes ansvarsrett for. Å ikke melde fra om endringer av betydning for sentral godkjenning kan føre til tilbaketrekking av godkjenningen, lokalt og sentralt, jf. SAK10 §§ 6-9 og 13-6.

Kommunen må vurdere om foretaket fortsatt kan ivareta sin funksjon i byggesaken, og eventuelt sette frist for foretaket til å gjøre nødvendige justeringer, slik at vilkårene for ansvarsrett oppfylles.

De ansvarlige foretaks plikter utdypes i forskriftens kapittel 12, hvor det bl.a. er krav om å varsle forhold som innebærer brudd på krav som stilles i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Til første ledd

Alle aktører i en byggeprosess har plikt til å legge fram for kommunen de opplysninger som angår krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, for at kommunen gjennom tilsyn skal kunne få bekreftelse på at kravene er oppfylt, eller å kunne avdekke mangler i forhold til dette regelverket. Tilsynet må være tiltaksrettet, men kommunen kan kreve opplysninger både om tiltaket og om forhold som angår godkjenning for ansvarsrett.

Til andre ledd

Tiltakshaver og foretak med ansvarsrett plikter, inntil byggesaken er avsluttet, å melde fra til kommunen dersom de ikke lenger oppfyller forutsetningene for godkjenningen. Dette kan f. eks. være aktuelt hvis personer innen den faglige ledelse slutter eller blir sykmeldt over så lang tid at de ikke kan øve innflytelse på prosjektet. Det vises til oppregningen i fjerde ledd, som ikke er uttømmende.

Ansvarlig søker er bindeleddet mellom kommunen og de øvrige ansvarlige foretak i tiltaket. Han skal samordne de øvrige ansvarlige foretak, og melding om endringer som har betydning for tillatelsen og godkjenning for ansvarsrett skal kanaliseres gjennom ansvarlig søker.

Til tredje ledd

Det er viktig at registeret over foretak med sentral godkjenning er oppdatert og troverdig. Foretaket plikter derfor til enhver tid å meddele endringer som kan ha betydning for foretakets sentrale godkjenning. Det vises til oppregningen i fjerde ledd, som ikke er uttømmende.

Til fjerde ledd

Endringer som nevnt i bokstav a til c skal meldes uten ugrunnet opphold. Foretak som er usikre på om en endring har betydning for godkjenningen bør avklare spørsmålet med Statens bygningstekniske etat.

Til fjerde ledd bokstav a

Dersom det gjøres permanente og viktige endringer i foretakets samlede kompetanse plikter foretaket å melde fra om dette. Endringer kan bl.a. knytte seg til fratredelser, oppsigelser, og nyansettelser som skal erstatte disse.

Til fjerde ledd bokstav b

Foretaket må opplyse om vesentlige omorganiseringer i foretakets organisasjon og redegjøre for hvordan systemet er tilpasset disse endringene. Hva som er en vesentlig omorganisering vil variere, og må bero på en skjønnsmessig vurdering. Typiske eksempler vil være endring i geografisk spredning, endring i bruk av underentreprenører eller endringer i de oppgaver foretaket påtar seg.

Til fjerde ledd bokstav c

Foretak som er under konkursbehandling eller som av andre grunner avvikes plikter å melde fra om dette. Foretak som går konkurs meldes ofte inn til Statens bygningstekniske etat fra konkursboet, men foretaket melder sjelden om konkursbehandling selv. Noen foretak er i registeret lenge etter at de er konkurs.

§ 1-4. Virkeområdet for bestemmelser som omhandler utvalgte naturtyper

Bestemmelsene i denne forskriften som omhandler utvalgte naturtyper gjelder bare dersom det er fastsatt forskrift med hjemmel i lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold § 52 eller § 53 femte ledd, og forekomster av slike naturtyper finnes i kommunen.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsene i denne forskriften som omhandler utvalgte naturtyper gjelder bare dersom det er fastsatt forskrift i medhold av naturmangfoldloven §§ 52 eller 53 femte ledd, og forekomster av slike naturtyper finnes i kommunen.

Til bestemmelsen

Etter lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) kan regjeringen vedta såkalte utvalgte naturtyper, jf. § 52 i samme lov. Videre kan kommunen stille tilsvarende krav for forvaltningen av naturtyper kommunen peker ut i forskrift.

Byggesaksforskriften og byggteknisk forskrift stiller særskilte krav til tiltak som berører utvalgte naturtyper. § 1-4 slår fast at de særreglene i forskriftene som retter seg mot utvalgte naturtyper bare gjelder der staten eller kommunen har vedtatt slike naturtyper i forskrift etter naturmangfoldsloven.

Kapittel 2 Tiltak som krever søknad og tillatelse

Innledning

Søknadsplikten for tiltak som omfattes av plan- og bygningslovgivningen følger i utgangspunktet direkte av lovens kapittel 20. Da lovteksten ikke alltid gir rom for alle relevante presiseringer, gis det i visse tilfelle utfyllende bestemmelser i forskrift.

Dette kapittel gir forskrifter som presiserer søknadsplikten som primært følger av pbl § 20-1 Tiltak som krever søknad og tillatelse, første ledd bokstav d for bruksendring. For våtrom følger søknadsplikten av pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, jf. byggesaksforskriften § 2-2. I tillegg presiserer forskriften også virkeområdet for ansvarsrett for våtrom.

At et tiltak omfattes av søknadsplikt innebærer at tiltakshaver må ha tillatelse før tiltaket kan settes i verk. Dersom tiltaket er i strid med planvedtak eller materielle krav i lov eller forskrift, må tiltakshaver eventuelt også få innvilget dispensasjon fra aktuelle bestemmelser før tiltaket kan igangsettes, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 311.

§ 2-1. Bruksendring

Bruksendring er søknadspliktig dersom

- a) byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk,
- b) endret bruk av byggverk eller del av byggverk kan påvirke de hensyn som skal ivaretas i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven i forhold til byggverket, tilhørende utearealer eller omgivelser, eller
- c) tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt.

Veiledning

Innledning

Ved behandling av Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) tilføyet Stortinget en forskriftshjemmel til pbl § 20-1, som et nytt tredje ledd, for å få hjemmel for forskrifter om søknadsplikt. Dette for å klargjøre nærmere hva som skal forstås som "bruksendring" i plan- og bygningslovgivningens forstand, jf. Innst. O. nr. 50 (2008-2009) s. 8.

Søknadspliktig bruksendring defineres for at tiltakshavere lettere skal forstå at de endringer de ønsker å gjennomføre kan bli berørt av plan- og bygningslovgivningens krav, og at de derfor må søke om tillatelse til bruksendring. Da grensen mellom bruksendring, vesentlig utvidelse og endring av tidligere drift eller bruksmåte kan være flytende, skilles det ikke mellom dem i forhold til de materielle kravene, jf. bl.a. Ot.prp. nr. 39 (1993-94) s. 157. Derfor omfattes søknadsplikten i pbl § 20-1 også "vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift", tilsvarende også i pbl § 31-2, som gir reglene for hvordan bl.a. bruksendring av byggverk kan gjennomføres.

Pbl § 20-1 første ledd bokstav d omfatter bruksendring av tiltak som nevnt under bokstav a, dvs. bygning, konstruksjon eller anlegg. Enkelte bruksendringer kan forestås av tiltakshaver selv, jf. forskrift til pbl § 20-2 i byggesaksforskriften § 3-1 bokstav c. Dette berører ikke omfanget av søknadsplikten for bruksendringer.

Tidligere krav til søknad om bruksendring er videreført i ny plan- og bygningslov med presiseringer. Når et bygg er oppført, skal det brukes til det formålet og på den måten det er gitt byggetillatelse til. Hvis byggverket skal brukes på en annen måte enn tidligere forutsatt, kreves søknad om og tillatelse til dette. Grunnen til dette er at ny bruk kan medføre nye krav til bygnings- og bruksmessige forhold, for eksempel brannsikring, og andre forutsetninger for virksomheten i bygget. Ny bruk kan også medføre en annen påvirkning på omgivelsene enn opprinnelig forutsatt, for eksempel fordi det blir mer trafikk, større behov for parkeringsplasser, endret struktur i nærmiljøet (boligstrøk/næringsstrøk) osv. Praksis, også rettspraksis, har vist at det kan være vanskelig å avgjøre om endret bruk omfattes av lovens begrep "bruksendring", da det ikke er nærmere definert i loven. Derfor er det viktig at kommunen som bygningsmyndighet – ved en søknad om bruksendring – får anledning til å vurdere saken.

Det sentrale punktet når det gjelder spørsmålet om søknadsplikt er altså ikke om kommunen har noe å innvende

mot endret bruk, men at kommunen skal få muligheten til å vurdere eventuell ny bruk i forhold til någjeldende bestemmelser for arealdisponering og bygnings- og bruksmessige krav, dvs. om endringene berører hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta.

Hjemlene for krav til tiltaket følger i utgangspunktet av plan- og bygningsloven kap. 31 Krav til eksisterende byggverk og pbl § 31-2 Tiltak på eksisterende byggverk. Særlige krav til bruksendring av bolig kan innføres ved kommuneplanbestemmelser i medhold av pbl § 31-6, til erstatning for eventuell vedtekt til tidligere pbl § 91 a. Tilpassing av tekniske krav til eksisterende byggverk kan kommunen i visse tilfelle tillate i medhold av pbl § 31-2 fjerde ledd. Krav ellers til saksbehandling, ansvarsrett og de byggtekniske krav følger, som for andre tiltak, av loven, byggesaksforskriften og byggteknisk forskrift.

Søknadspliktige bruksendringer som innebærer trusler mot miljøverdier, så som natur- eller kulturminneverdier, kan også utløse krav om særskilt tillatelse etter annet regelverk. Kommunen har da ansvar for å samordne saksbehandlingen mot særlovsmyndighetene, jf. § 6-2.

Til bokstav a

Av § 2-1 bokstav a følger at det er bruksendring når byggverk eller del av det tas i bruk til eller blir tilrettelagt for en annen bruk enn det formålet som tidligere er godkjent eller ellers er lovlig etablert. Hva som er lovlig bruk før endring skjer vurderes ut fra de bestemmelser og de forutsetninger som gjaldt den gang nåværende bruk ble lovlig etablert, herunder eventuelle vilkår i tillatelsen som ble gitt. Ny ønsket bruk må vurderes opp mot gjeldende plan- og bygningslovgivning for å se om nye krav kan komme inn i forhold til den nye bruken.

Det må forhindres at tiltakshaver slipper unna med søknad eller opplysninger om at man f. eks. skal bruke en bygning som et naust, dersom naustet er innredet til og fremstår som en hytte, og det ikke er lagt til rette for plassering av båt, fiskeredskap eller annet som hører til et naust, eller at det omsøkte eller opplyste ikke skal utgjøre den primære bruken. Tilsvarende ved innredning av kjellere til rom for varig opphold. Dersom det for eksempel er store vinduer, peis og/eller annen tilrettelegging for annet enn bodbruk i et rom som er angitt som bod, skal det legges til grunn hva rommet åpenbart framstår som, og ikke hva som er angitt i søknaden eller som lovlig bruk.

Det ovenstående vil være i samsvar med det departementet alt understreket i forarbeidene til bygningsloven av 1965 i Ot.prp. nr. 1 (1964-65) s. 121 om at endringen ikke behøvede å være vesentlig, det var "tilstrekkelig at den påtenkte bruksendring vil bryte med forutsetningene for byggetillatelsen". Dette er fulgt opp av domstolene senere. Det er således karakteren av virksomheten – og behovet for å kunne vurdere den – som får betydning for hva som anses som bruksendring i relasjon til pbl § 20-1 første ledd bokstav d og SAK10 § 2-1, og som medfører søknadsplikt.

Til bokstav b

Bestemmelsen tar utgangspunkt i at en bruksendring kan være en mangesidig affære, som derfor er søknadspliktig med krav om bruk av ansvarlige foretak for å sikre en faglig forsvarlig vurdering, søknadsprosess og gjennomføring.

Endring av bruken av et byggverk eller areal vil i en del tilfeller tilsynelatende kunne skje uten vesentlige fysiske endringer av byggverket eller påvirkning på omgivelsene. Ved nærmere vurdering vil en likevel se at endret bruk kan utløse flere tekniske krav, som krav til personlig eller materiell sikkerhet, miljø og helse, installasjoner og brukbarhet, byggegrunn, tekniske infrastruktur med videre. Noen bruksendringer vil også påvirke omgivelsene ved økt trafikk eller på annen måte som berører de formål plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Derfor kreves søknadsplikt.

Bruksendring er ikke alltid knyttet opp mot et tiltak med bygge- eller anleggsarbeider. Det er tilstrekkelig at den faktiske bruken endres utover det tidligere tillatelse eller arealplan åpner for, jf. pbl § 1-6. Hvis en tenkt bruksendring vurderes å være i strid med arealplan, blir den et søknadspliktig tiltak, som dessuten krever dispensasjonssøknad og –behandling. Søknadsplikt ved bruksendring kan derfor også bli aktuelt for endret bruk av ubebygde grunn, for eksempel når friområde tas i bruk til parkering eller fyllplass.

Til bokstav c

Bokstav c presiserer at å ta tilleggsdel av bygning i bruk til hoveddel eller omvendt er en søknadspliktig bruksendring. Særlig når tilleggsdel tas i bruk til hoveddel vil det kunne utløse nye bygningstekniske krav, men det kan også skje dersom del av hoveddel for eksempel tas i bruk til garasje med krav til brannsikring, tetting mot eksos og røyk mot andre deler av bygningen.

Begrepene hoveddel og tilleggsdel nyttes ellers i forbindelse med fastsetting av etasjetall i en bygning, jf. byg-

gteknisk forskrift § 6-1, og hvilke rom som inngår i begrepene er beskrevet i veiledningen til nevnte bestemmelse.

Nærmere om saksbehandlingen, vurderingene og eksempler

Forskriften søker å uttrykke karakteristikker og former for bruksendring i en generell form. Det minnes om at også endringer innenfor samme areal- eller bruksformål kan være bruksendring. Hvilke lov- og forskriftskrav som gjelder og som skal være vurderingsgrunnlag i det enkelte tilfelle for om tillatelse skal gis, må vurderes med utgangspunkt i pbl § 31-2 Tiltak på eksisterende byggverk, herunder hjemmelen i fjerde ledd til å unnta fra krav, eventuelt å stille kompenserende vilkår. En avgrensing kan også ligge i teknisk forskrift § 1-2 om forskriftens anvendelse på særskilte tiltak. Kommuneplanbestemmelser i medhold av pbl § 31-6 om bruksendring av bolig kan også være relevant.

Nedenfor følger eksempler på typer av bruksendringer og vurderinger knyttet til dem for å lette bruken av det aktuelle regelverket.

Høyesteretts dom 2010-03-05, HR-2010-412-A

For å få med bakgrunnen for uttalelsene om bruksendring i saken, gjengis først sammendraget fra Lovdata:

“Saken gjelder spørsmål om en kommune er erstatningsansvarlig for ugyldig vedtak om å nekte bruksendring etter plan- og bygningsloven av 1985 § 93 første ledd bokstav c. Kommunens vedtak er ved rettskraftig dom blitt kjent ugyldig på grunn av manglende lovhjemmel, og den sentrale problemstilling for Høyesterett er hvor strengt ansvar kommunen har for ulovhjemlet myndighetsutøvelse innenfor plan- og bygningsretten. Høyesterett frifant kommunen. Det var ikke grunnlag for objektivt ansvar innen plan- og bygningsretten. Kommunens standpunkt om ikke å gi tillatelse til bruksendring fremsto som faglig sett fullt forsvarlig, og det var derfor heller ikke hjemmel for erstatning i medhold av arbeidsgiveransvaret i skadeserstatningsloven § 2-1 nr. 1.”

I dommen er bl.a. følgende uttalt – særlig siste avsnitt gjelder vurderingsmomenter i forhold til søknadsplikten:

“I forbindelse med Stortingets behandling av ny plan- og bygningslov har Kommunal- og regionaldepartementet i brev 18. november 2008 til Stortingets kommunal- og forvaltningskomité uttalt at Frostating lagmannsretts dom 8. desember 2006 « bygger ... på en uriktig forståelse av gjeldende rett ». På bakgrunn av behovet for å presisere bruksendringbegrepet har departementet i plan- og bygningsloven av 2008 § 20-1 tredje ledd fått hjemmel for å gi forskrift om hvilke tiltak som krever søknad og tillatelse, se Innst.O.nr.50 (2008-2009) om endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen), side 45, jf. side 8.

Det er ikke nødvendig for meg å ta endelig stilling til om den lovforståelse som lagmannsrettens dom av 8. desember 2006 bygger på, er riktig. Avgjørende for om kommunen hefter på grunnlag av arbeidsgiveransvaret, er om kommunens lovforståelse var forsvarlig, og det mener jeg at den var. Selv om også den tidligere bruk hadde vært boformål, berører den nye bruken – som påpekt i kommunens vedtak 30. desember 2005 – flere forhold som ordningen med bruksendringstillatelse skal ivareta. For utleie og salg på det åpne marked var det blant annet nødvendig å vurdere planløsning, parkeringsforhold, utenomhusareal, atkomstforhold og tekniske anlegg. Hvorvidt de krav som i så henseende må stilles til leiligheter for uleie og salg, i dette tilfellet faktisk var oppfylt, hører under søknadsbehandlingen. Det er tilstrekkelig for at det skal være nødvendig med bruksendringstillatelse, at den nye bruk av bygningene skapte behov for plan- og bygningsmyndighetene å vurdere slike forhold. Etter min mening forelå det et slikt behov, og på denne bakgrunn finner jeg at det standpunkt kommunen tok til spørsmålet om det var nødvendig med bruksendringstillatelse, var faglig fullt forsvarlig.”

Rettstidende 1983 s. 1067

I et bygg ble det drevet bilservice, salg av bilrekvisita og campingvogner, senere også sportsutstyr. Bygningsrådet godkjente også det siste, men presiserte at ytterligere utvidelse eller omlegging av salgsvirksomheten ikke ville få godkjenning. Eieren ønsket senere å leie ut deler av lokalene til et matsenter, og mente det ikke var en bruksendring som krevde bygningsmyndighetenes samtykke. Høyesterett fant at det var en bruksendring etter pbl § 93 annet ledd. Det måtte bero på en konkret vurdering om det forelå en bruksendring som krevde samtykke, jf. Rt. 1982 s. 1017. Drift av matsenter måtte sies å være av en annen karakter enn den virksomhet som tidligere hadde vært drevet. Endringen berørte de hensyn bygningsmyndighetene skulle ivareta.

Rettstidende 1982 s. 1017

Høyesterett la til grunn at bruksendring fra lager for papir og kontorrekvisita til renseri krever bruksendringstillatelse. Retten anførte at det vil bero på en konkret vurdering om skifte fra en form for forretningsdrift til annen forretnings-

drift krever bruksendringstillatelse. Renseri medfører ulemper og faremomenter, og går inn under bygningsloven § 80 om virksomhet som medfører "fare" eller "særlig ulempe". En overgang til virksomhet som forutsetter en slik særlig kontroll av bygningsmyndighetene må derfor være en bruksendring som ikke kan iverksettes uten bygningssrådets tillatelse etter § 93.

Vedlegg

Litteratur

Kommunal- og regionaldepartementets brev av 26.02.2004 til kommuner og fylkesmenn om "Asylmottak – kommunenes behandling etter plan- og bygningsloven".

Kommunal- og regionaldepartements brev av 09.03.2007 til Verdal Senterparti "Behov for søknad om bruksendring ved endring til bruk for særskilte brukergrupper".

§ 2-2. Søknadsplikt og ansvarsrett for våtrom

Våtrom er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1, og krever bruk av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll. Dette gjelder også for våtrom i tiltak som for øvrig behandles etter plan- og bygningsloven § 20-2, med unntak av våtrom i alminnelige driftsbygninger i landbruket.

Veiledning

Innledning

Behov for denne delen av forskriften følger av Stortingets eller Regjeringens bestillinger eller forutsetninger for byggesaksbestemmelsene, jf. bl.a. Innst. O. nr. 50 (2008-2009) s. 7 vedr. driftsbygninger om "at forskriftene må legge til rette for at de fleste tiltakene fortsatt vil kunne forestås av tiltakshaver selv, og ikke kreve bruk av ansvarlig foretak."

Til bestemmelsen

For våtrom følger søknadsplikten av pbl 20-1 første ledd bokstav a, jf. byggesaksforskriften § 2-2. Det understrekes at nytt bad er søknadspliktig del av bygning, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 312, som et eksempel på våtrom som omfattes av søknadsplikt. I tillegg presiserer forskriften kravene til ansvarsrett for våtrom. Innvendige vann- og avløpsinstallasjoner omfattes av søknadsplikten i pbl. § 20-1 første ledd bokstav f oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Da det i praksis har vist seg at våtrom ofte ikke blir bygget opp i samsvar med bygningslovgivningens krav, er det nødvendig å presisere gjeldende rettstilstand om søknadsplikt, og å gjøre krav om bruk av foretak med ansvarsrett for prosjektering, utførelse og kontroll gjeldende. Dette gjelder også der tiltakshaver tidligere kunne få ansvarsrett. Det betyr at selv om tiltakshaver i medhold av pbl § 20-2 kan forestå noen tiltak selv, skal eventuelle våtrom i slike tiltak forestås av ansvarlige foretak i alle faser.

For våtrom i alminnelige driftsbygninger i landbruket, jf. definisjonen i byggesaksforskriften § 3-2, er det imidlertid gjort unntak fra kravet om ansvarlig foretak, i tråd med det utvidete ansvar som tiltakshaver ellers har for alminnelige driftsbygninger. Tiltakshaver kan likevel kreve at tiltak som faller inn under pbl. § 20-2 skal forestås av foretak med ansvarsrett i samsvar med pbl. kap. 22 og 23, jf. byggesaksforskriften § 6-7.

Våtrom bygges ofte som moduler. De skal være godkjent som egne produkter, jf. pbl. § 29-7 og teknisk forskrift kap. 3 om krav til dokumentasjon av produkter.

Søknadsplikten for arbeider med våtrom inntreffer bl.a. ved vesentlig endring eller vesentlig reparasjon, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav b. Det vil gjelde bl.a. ved total rehabilitering eller hovedombygging av våtrom, for eksempel der membran blir vesentlig endret eller fornyet eller arbeidet berører annen branncelle. Oppføring, endring eller reparasjon av røropplegget i våtrom er i seg selv søknadspliktig, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav f.

Kapittel 3 Tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver

Innledning

Generelt

Bestemmelsene i dette kapittel er hjemlet i pbl § 20-2 som regulerer søknadspliktige tiltak uten krav om bruk av ansvarlige foretak. Kapitlet angir nærmere hva som omfattes av lovens bestemmelser om mindre tiltak på bebyggt eiendom og alminnelige driftsbygninger i landbruket.

Bestemmelsen gjelder tiltak som er omfattet av søknadsplikt etter § 20-1, men der det ikke er hensiktsmessig med et krav om at tiltakshaver skal benytte fagkyndige foretak med ansvarsrett. Tiltakshaver må ha tillatelse for å sette i gang tiltaket, men kan selv stå for søknad, prosjektering, utførelse. Dette er ikke til hinder for at tiltakshaver lar oppgavene utføres av andre på sine vegne. Siden tiltakene er søknadspliktige innebærer det at saksbehandlingsreglene i pbl. kapittel 21 gjelder. Tiltakshaver må søke om tillatelse og sende inn den dokumentasjonen som er nødvendig for at kommunen kan ta standpunkt til tiltaket. Naboer og gjenboere skal varsles og kommunen skal behandle søknaden. Selv om et tiltak faller inn under pbl § 20-2 og byggesaksforskriftens kap. 2, kan tiltakshaver velge å gjøre bruk av ansvarsrettsystemet. Dette innebærer i såfall at hele tiltaket må belegges med ansvar, jf. byggesaksforskriften § 6-7.

Kravene om obligatorisk kontroll i byggesaksforskriften kap. 14 kommer også til anvendelse på tiltak som er omfattet av pbl. § 20-2. Det følger av pbl. § 24-1 første ledd at kontroll skal gjennomføres av ansvarlig kontrollforetak.

Tidsfrister

Søknad om tillatelse til tiltak etter byggesaksforskriftens kapittel 3, jf. pbl. § 20-2, som ikke medfører dispensasjon fra plan, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger, jf. pbl. § 21-7 første ledd. Tiltak etter byggesaksforskriften kapittel 3, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, som er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen 3 uker, anses tillatelse for å være gitt – forutsatt at samtlige vilkår er oppfylt, jf. pbl. § 21-7 andre ledd. Det er tiltakshaver som bærer risikoen for at vilkårene er oppfylt. Dersom det foreligger protester fra naboer eller gjenboere, men øvrige vilkår er oppfylt, skal søknaden også avgjøres av kommunen innen 3 uker.

I slike tilfelle anses ikke tillatelse for gitt selv om kommunen oversitter fristen, jf. pbl. § 21-7 tredje ledd. Ferdigattest Tiltak etter byggesaksforskriften kapittel 3, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, skal avsluttes med ferdigattest, jf. byggesaksforskriften med unntak av de tiltak som framkommer av byggesaksforskriften § 8-1 første ledd. § 8-1 og pbl. § 21-10. Fristen for å utstede ferdigattest er 3 uker fra kommunen har mottatt nødvendig dokumentasjon. Oversettes fristen kan bygget tas i bruk, jf. pbl. § 21-7 fjerde ledd såfremt vilkårene for ferdigattest som angitt i pbl. § 21-10 er oppfylt.

Pbl. § 20-2 bokstav c

Foruten bestemmelser om mindre tiltak på bebyggt eiendom og driftsbygninger, regulerer pbl § 20-2 bokstav c midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg. Slike tiltak kan forestås av tiltakshaver dersom de skal plasseres for høyst to år. Plasseres de for et lengre tidsrom skal hovedregelen i pbl. § 20-1 annet ledd om ansvar og kontroll følges.

Plassering inntil to måneder er helt unntatt fra søknadsplikt og saksbehandling dersom vilkårene for plassering for øvrig er tilstede, jf. pbl. § 20-3 andre ledd.

Pbl. § 30-5 angir materielle vilkår for midlertidige tiltak. For øvrig gjelder materielle bestemmelser så langt de passer.

Dersom planbestemmelser angir forbud mot spesifiserte midlertidige tiltak bestemte steder i kommunen, for eksempel plassering av campingvogner eller lignende, vil slike tiltak ikke kunne plasseres uten at det på forhånd søkes om dispensasjon fra plan.

Pbl. § 20-2 bokstav d

Bokstav d gir hjemmel for kommunen til etter skjønn å unnta andre mindre tiltak fra krav om ansvar dersom den finner at det ikke er behov for å kreve ansvarlige foretak. Dette kan for eksempel være mindre tiltak på bebygd eiendom.

Kommunens adgang til å innvilge skjønnsmessige unntak gjelder ikke generelt, men kun for den konkrete saken. Aktuelle unntakstilfeller kan for eksempel være søknader om bruksendring som ikke forutsetter søknadspliktige byggearbeider.

§ 3-1. Mindre tiltak på bebygd eiendom

Som mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 første ledd bokstav a regnes oppføring, endring, fjerning og riving mv. av følgende tiltak, og som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd:

- a) et enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- b) En enkelt frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- c) Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet.
- d) Skilt- og reklameinnretning inntil 6,5 m² montert på vegg, eller med høyde inntil 3,5 m og bredde inntil 1,5 m montert frittstående på terreng. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av slike skilt- og reklameinnretninger som kan utgjøre fare for personsikkerhet og ikke når flere skal monteres på samme sted eller på samme fasade.
- 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.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 20-2 andre ledd, og er en opplisting av hva som anses som mindre tiltak på bebygd eiendom etter pbl. § 20-2 første ledd bokstav a.

Nærmere om bestemmelsen

Bestemmelsen regulerer søknadspliktige tiltak som er unntatt fra krav om bruk av ansvarlige foretak. Bestemmelsen omfatter hele tiltaksspekteret fra oppføring til endring og riving.

Selv om et tiltak faller inn under denne bestemmelsen, kan tiltakshaver velge å gjøre bruk av ansvarsrettsystemet – dette gjelder i tilfelle for hele tiltaket, jf. byggesaksforskriften § 6-7.

Til bokstav a (tilbygg)

Bokstav a omhandler ett enkelt tilbygg til eksisterende byggverk med et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) inntil 50 m². Tilbygg innebærer en utvidelse av bygning som medfører en økning av dens bebygde areal og omfatter dermed ikke påbygg eller underbygging (av kjeller). Tilbygget kan ikke inneholde en egen selvstendig boenhet. Det gjøres videre oppmerksom på at bygging av våtrom faller inn under pbl. § 20-1 om søknadsplikt med krav om bruk av ansvarlige foretak, jf. merknad til pbl. § 20-1 bokstav a i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) kap. 27. Dersom oppføring av tilbygg inneholder våtrom, vil våtrommet være søknadspliktig med krav om bruk av ansvarlige foretak. Tilbygget forøvrig kan behandles etter reglene i § 3-1.

Til bokstav b (frittliggende bygning)

I bokstav b åpnes det for at én enkelt frittliggende bygning eller annet byggverk (anlegg eller konstruksjoner) med et samlet bruksareal eller bebygd areal på inntil 70 m² kan forestås av tiltakshaver uten krav om ansvarsrett.

Forutsetningen er at tiltaket ikke skal anvendes til beboelse. Dette innebærer at tiltaket ikke kan benyttes til overnatting, men at det for eksempel kan brukes til verksted eller utstillingslokale med personopphold på dagtid.

”Mindre tiltak” etter pbl. § 29-4 bokstav b som kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter, er nærmere fastlagt i byggteknisk forskrift § 6-4, og må holdes adskilt fra mindre tiltak etter denne paragraf.

Til bokstav c (bruksendring)

Bestemmelsen gjelder kun innenfor en bruksenhet. Det vil ikke være adgang til å behandle et tiltak etter pbl. § 20-2 bokstav a dersom tiltaket gjelder bruksendring fra loft til leilighet i en boligblokk. Bestemmelsen omfatter heller ikke bruksendring av et areal (tilleggsdel) som ikke er tilknyttet en hoveddel. Bruksendring fra for eksempel stabbur til leilighet vil være søknadspliktig med krav om bruk av ansvarlige foretak, og dermed falle inn under pbl. § 20-1 bokstav d.

Til bokstav d (skilt- og reklameinnretning)

Skilt- og reklameinnretninger inntil 6,5 m² som er montert på vegg kan forestås av tiltakshaver. Det samme gjelder frittstående innretninger med høyde inntil 3,5 m og bredde inntil 1,5 m plassert på terreng. Bestemmelsen omfatter ikke innretninger som kan utgjøre fare for personsikkerhet. Det vil kunne være fare for personsikkerheten dersom skiltet plasseres slik at det kan falle ned på et beferdet område, f.eks. fortau eller inngangsparti. Det samme vil kunne være tilfelle for skilt som plasseres direkte på bakken og ikke er tilstrekkelig forankret.

For frittstående innretning gjøres særlig oppmerksom på hensynet til funksjonshemmede slik at det ikke oppstår fare ved uventete innretninger som står i naturlige kommunikasjonsarealer utendørs.

Bestemmelsen gjelder kun oppføring av ett skilt på samme sted eller samme fasade.

Dersom kommunen skal ha lokale regler om visuelle kvaliteter, må disse fastsettes i arealplan. Planbestemmelser som fastsetter andre krav, gjelder foran denne bestemmelsen.

Til bokstav e (antennesystem)

Bestemmelsen gjelder antennesystem med høyde inntil 5 meter. Forutsetningen er at tiltaket ikke kan utgjøre fare for personsikkerhet og at det ikke plasseres flere antennesystem på samme sted eller samme fasade.

Antennen bør plasseres på en slik måte at den er minst mulig synlig og ikke bryter med bygningens utseende og dens omgivelser. Plassering på fasade eller terrasse vil lett virke skjemmende, mens plassering på tak i mindre grad vil virke forstyrrende inn på bygningens utseende. Bestemmelsen inneholder ingen begrensninger i antall antenner eller parabler, men kravene til estetikk vil lett innebære en begrensning i antallet.

Begrepet ”antennesystem” kan omfatte flere antenner der det er naturlig å plassere disse på samme festeanordning. Typisk vil antenner for NRK 1, NRK 2 og ”svenskeantenner” være ett antennesystem i forskriftens forstand. For mobiltelefonssystemer vil det samme gjelde for eksempel for GSM, NMT og andre nyere mobiltelefonssystemer. Når antenner monteres på flere separate festeanordninger, vil de være å anse som flere antennesystemer, og faller dermed utenfor denne bestemmelsen.

§ 3-2. Alminnelige driftsbygninger i landbruket

Bygninger som er et nødvendig ledd i driften eller som er et driftsmiddel i forbindelse med landbruksdrift, anses som driftsbygning.

Tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven § 20-2 første ledd bokstav b om alminnelige driftsbygninger i landbruket, er:

- a) Oppføring, plassering, vesentlig endring, vesentlig reparasjon eller riving av driftsbygning inntil 1000 m² bruksareal (BRA).
- b) Tilbygg til driftsbygning dersom bygningens totale areal inkludert tilbygget ikke overstiger 1000 m² bruksareal (BRA).

Veiledning

Innledning

Det følger av pbl. § 20-2 bokstav b at kravet om å belegge et tiltak med ansvarsretter for henholdsvis søknad, prosjektering og utførelse ikke omfatter "alminnelige driftsbygninger i landbruket".

"Alminnelige driftsbygninger i landbruket" er definert nærmere i § 3-2.

Om forholdet til loven

Driftsbygninger i landbruket er søknadspliktige etter pbl. § 20-1. Det skiller imidlertid mellom driftsbygninger over og under 1 000 m² (BRA) i forhold til krav om bruk av ansvarlige foretak. Driftsbygninger i landbruket på mer enn 1 000 m² er ansett å være av en slik størrelse og kompleksitet at de ikke kan forestås av tiltakshaver alene. Disse driftsbygningene er derfor omfattet av kravene om bruk av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll etter pbl. § 20-1 andre ledd. Uttrykket "forestås av" i pbl. § 20-1 innebærer at ansvarsrettene skal belegges ved innhenting av betalte tjenester fra profesjonelle foretak.

Alminnelige driftsbygninger i landbruket på mindre enn 1 000 m² er unntatt fra krav om bruk av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering og utførelse etter pbl. § 20-1 andre ledd gjennom unntaksbestemmelsen i pbl. § 20-2 første ledd bokstav b.

Unntaket fra krav om bruk av ansvarlige foretak gjelder også riving, jf. pbl. § 20-1 bokstav e.

Dersom tiltakshaver selv forestår oppføring av driftsbygning i landbruket på opp til 1 000 m² som alminnelig driftsbygning i landbruket, skal det ikke være kurant å omdisponere bruken av disse bygningene senere.

Ettersom de fleste driftsbygninger i landbruket oppføres i områder hvor mulige forekomster av automatisk fredete kulturminner ikke er avklart, i tillegg til at det finnes bygningsmasse av kulturhistorisk verdi eller verdifullt kulturlandskap som ikke er kartlagt med tanke på miljøvirkninger av nye inngrep, er det viktig at kommunen sørger for å få saken sjekket ut mot aktuelle sektorinteresser, jf. byggesaksforskriften § 6-2.

Alminnelige driftsbygninger i landbruket er omfattet av de obligatoriske kravene til (uavhengig) kontroll. Kommunenes adgang til å kreve uavhengig kontroll etter byggesaksforskriften § 14-3 gjelder også for tiltak etter pbl. § 20-2, jf. pbl. § 24-1, og for byggesaksforskriften § 3-2. Krav om ansvar og kontroll vil slå inn for alminnelige driftsbygninger i landbruket dersom de faller innenfor tiltaksklasse 2 og 3. Kommunens adgang etter § 14-5 til i særlige tilfeller å gjøre helt eller delvis unntak fra obligatorisk uavhengig kontroll etter § 14-2 gjelder også for alminnelige driftsbygninger.

Det er tatt inn et eget unntak for våtrom i alminnelige driftsbygninger i landbruket i § 2-2, slik at dette går foran det generelle krav om søknadsplikt for våtrom etter pbl. § 20-1. Hensynene bak kravene om ansvarlige foretak for bad er ikke like relevante når man ser hele driftsbygningen under ett.

Til første ledd (definisjon av driftsbygning i landbruket)

Begrepet "driftsbygning" i bestemmelsen skal forstås som et byggverk som er et nødvendig ledd i, og et driftsmiddel i forbindelse med, tjenelig landbruksdrift på en bruksenhet. Dette omfatter blant annet driftsbygninger for jordbruk, husdyrbruk, seterdrift, hagebruk, gartneri, skogsdrift, pelsdyravl, reindrif og yrkesfiske. I pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav a er tiltak i landbruket angitt som "nødvendige tiltak for landbruk og reindrif og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressurser".

Byggverk dimensjonert for beboelse i landbruket, "våningshus", er ikke å anse som driftsbygning og faller inn under de ordinære reglene i pbl. § 20-1. Hageveksthus, siloer og landsbruksverksteder er omfattet dersom de blir brukt som en del av landbruksdriften. Dersom byggverket bare har som formål å tjene som lager av landbruksmaskiner for salg, opplag eller lignende, faller det utenfor begrepet "driftsbygning i landbruket". På samme måte faller fritliggende garasjer for privatbiler eller andre kjøretøy også utenfor begrepet "driftsbygning i landbruket".

Husvære knyttet til seterdrift eller skogsdrift anses som omfattet av begrepet "driftsbygning i landbruket". Byggverket kan ikke benyttes som bolig eller fritidsbolig.

Byggverk for fabrikkmessig produksjon og salg faller utenfor begrepet "driftsbygning i landbruket". Dersom byggverket har sammenheng med den produksjonen som skjer på gården, eller det behovet gården har for varer og tjenester, skal bygningen klassifiseres som driftsbygning. Et potetpakkeri er å anse som en driftsbygning dersom det pakkes poteter fra egen produksjon.

Videreforedling av jordbruksprodukter faller også utenfor begrepet "driftsbygning i landbruket", som for eksempel et potetpakkeri som mottar poteter fra mange produsenter. Dersom varene tilføres utenfra er det ikke avgjørende at anlegget er plassert på et tradisjonelt gårdsbruk. For slike byggverk gjelder plan- og bygningsloven med forskrifter fullt ut. Øvrige eksempler på avgrensning kan være salgslonale for planter, blomster, trær osv. som ikke er omfattet av begrepet "driftsbygning i landbruket". Et byggverk til oppstilling av hester kan være en driftsbygning, mens en ren ridehall faller utenfor begrepet "driftsbygning i landbruket".

Avgrensningen mellom landbruk og fabrikkmessig produksjon vil ikke alltid være klar. Det må foretas en konkret vurdering i den enkelte sak, der det vil være naturlig å ta hensyn til bruken av og størrelsen på bygningen, omfanget av produksjonen og hvilke ulemper produksjonen medfører av lukt, støy og annet. Denne vurderingen må foretas av de lokale bygningsmyndigheter, og av fylkesmannen ved en eventuell klagesaksbehandling.

Til andre ledd (avgrensning av størrelse for alminnelige driftsbygninger)

Avgrensningen av "alminnelig driftsbygninger" etter pbl. § 20-2 første ledd bokstav b er satt ved 1 000 m² ettersom byggverk over denne grensen både er av en slik størrelse og er såpass kompliserte at de bør forestås av foretak med ansvarsrett. Tiltak på mindre enn 1 000 m² er unntatt fra kravet om bruk av ansvarlige foretak etter pbl. § 20-1 andre ledd.

For beregning av bruksareal (BRA) vises til veileder til byggteknisk forskrift § 5-4.

Til andre ledd bokstav a

Bestemmelsen angir hvilke tiltak som faller inn under begrepet "alminnelig driftsbygning i landbruket". Oppføring av tiltak, plassering av tiltak på tomt, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av en driftsbygning i landbruket er de byggarbeidene som omfattes av begrepet. Riving av alminnelig driftsbygning i landbruket er også et tiltak som omfattes av begrepet.

Til andre ledd bokstav b

Bestemmelsen angir grensen for hvor stort et tilbygg til en driftsbygning i landbruket kan være uten at det er krav om bruk av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering, og utførelse etter pbl. § 20-1 andre ledd. Tilbygg der det totale arealet inkludert tilbygget utgjør maks 1 000 m² omfattes av unntaket. "Tilbygg til driftsbygning" går foran definisjonen av "tilbygg" som mindre tiltak etter byggesaksforskriften § 3-1 bokstav a. Dette innebærer at et tilbygg under 50 m² som medfører at driftsbygningens totale areal overstiger 1 000 m² blir søknadspliktig.

Kapittel 4 Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

Innledning

Dette kapittel regulerer tiltak som er unntatt fra kommunens saksbehandling. Bestemmelsene er hjemlet i pbl. §§ 20-3 og 20-4 og omfatter tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, unntak for plassering av særskilt tiltak og unntak for visse tiltak som behandles etter annet regelverk.

Med hjemmel i pbl. § 20-4 siste ledd er hemmelige militære anlegg unntatt fra behandling etter plan- og bygningsloven. Den militære myndighet har selv ansvaret for at bestemmelsene i plan- og bygningsloven, og forskrifter og vedtekter gitt med hjemmel i denne, blir overholdt.

§ 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.

Avstand til annen bygning på eiendommen skal ikke være mindre enn 1,0 m.

- b) Følgende mindre tiltak i eksisterende byggverk:

1. Ikke-bærende vegg innenfor en branncelle eller et lydrområde
2. Installering, endring og reparasjon av enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle
3. Reinstallering og reparasjon av ildsted.

- c) Følgende mindre tiltak utendørs:

1. Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Veggene kan være frittstående eller forbundet med bygning
2. Innhegning mot veg med inntil 1,5 m høyde. Innhegningen må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot vei
3. Skilt- og reklameinnretning inntil 3,0 m² som monteres flatt på vegg. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade
4. Mindre antennesystem. Antennemast kan ha høyde inntil 2,0 m. Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m
5. Mindre forstøtningsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 2,0 m, eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m. Muren må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot vei
6. 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 2,0 m. Endringer i terreng må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot vei
7. Graving for kabler
8. Lokal drenering, samt reparasjoner ved rør- og ledningsbrudd
9. 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.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl § 20-3 første ledd. Pbl § 20-3 unntar en del mindre tiltak fra krav om søknad og tillatelse. For disse tiltakene gjelder ikke bestemmelsene om saksbehandling og ansvar. Unntakene gjelder bare for tiltak som i utgangspunktet er søknadspliktige etter loven, men som er for små til at de skal underlegges søknadsbehandling av bygningsmyndighetene. Bestemmelsen er ikke til hinder for at kravene om obligatorisk kontroll i byggesaksforskriften kap. 14 også kommer til anvendelse på tiltak unntatt fra søknadsplikt etter pbl. § 20-3. Det følger av § 24-1 første ledd at kontroll skal gjennomføres av ansvarlig kontrollforetak.

Pbl § 20-3 regulerer hovedgrupper som unntas fra søknadsplikt. Nærmere spesifisering av hvilke tiltak som unntas fra søknadsbehandling etter pbl. § 20-3 første ledd, bokstav a-d, reguleres i forskrift. Mange mindre tiltak som utgjør en større helhet må sees samlet og vurderes i forhold til søknadsplikt

Det er en forutsetning for unntak fra søknadsplikt etter pbl § 20-3 a-f 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. Bestemmelsen om tiltakshavers ansvar er klart formulert i pbl § 20-3 siste ledd.

Kommunen kan føre tilsyn med tiltak unntatt fra søknad og tillatelse på lik linje med søknadspliktige tiltak. Kommunen vil dessuten ha hjemmel for å fjerne tiltak etter pbl §§ 29-3 eller 30-2 i dersom tiltaket likevel skulle medføre fare eller være ulovlig. Ulovlige tiltak kan medføre illeggelse av overtredelsesgebyr.

Tiltak unntatt fra søknadsbehandling i pbl. § 20-3 første ledd bokstav a til f må være i samsvar med de materielle regler i plan- og bygningsloven. Dette følger av § 20-3 siste ledd og innebærer blant annet at reglene om avstand til nabogrense må overholdes. Bestemmelsen innebærer i utgangspunktet at unntak etter pbl. § 20-3 ikke kan oppføres i strid med avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 annet ledd med mindre kommunen har innvilget dispensasjon fra avstandsbestemmelsen. Eventuelt kan kommunen godkjenne nærmere plassering etter pbl. § 29-4 tredje ledd dersom eier av naboeiendom har gitt skriftlig samtykke eller det dreier seg om mindre tiltak etter bokstav b. Tiltaket forøvrig kan deretter følge unntaksbestemmelsen i pbl. § 20-3.

I henhold til pbl. § 30-4 første ledd gjelder imidlertid de materielle regler så langt de passer for konstruksjoner, anlegg, terrenginngrep mv. En del av tiltakene som er unntatt fra byggesaksbehandling har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommer. For mindre konstruksjoner og anlegg kommer avstandsbestemmelsen i § 29-4 ikke til anvendelse fordi hensynet bak kravet om avstand fra nabogrense neppe er til stede for disse typene av tiltak. (jf brannsmitte, lys, luft osv) Dette gjelder blant annet forstøtningsmurer og fyllinger hvor kravet til avstand fra nabogrense er redusert slik at flere tiltak fanges opp av unntaksbestemmelsene.

Hva angår unntak fra søknadsbehandling for midlertidige tiltak som ikke skal stå lenger enn 2 måneder, jf. § 20-3 andre ledd, følger det av § 30-5 at de materielle bestemmelsene i plan- og bygningsloven gjelder så langt de passer. Dette vil bl.a. kunne være estetiske krav, krav til tilgjengelighet, sikkerhet mv.

Vedr. lovens unntak for fasadeendring

Alminnelig forståelse av hva som menes med "bygningens karakter" er ofte knyttet til stilarter. Bygninger som i seg selv ikke representerer en egenverdi bør kunne gjennomgå mindre fasadeendringer uten at bygningens karakter anses å være endret.

Derimot vil mindre endringer på bygninger tilknyttet en bestemt tidsepoke/stilart ha vesentlig betydning for deres eksteriørkarakter. Like tiltak, eksempelvis innsetting av vinduer, vil således kunne være søknadspliktig eller unntatt søknadsplikt avhengig av hvilken type bygning som berøres av tiltaket.

Vedr. andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å frita fra søknadsplikten

Oppregningen over tiltak som ikke krever søknad eller tillatelse i § 4-1 er ikke uttømmende. Det følger av pbl. § 20-3 bokstav f) at kommunen kan frita andre mindre tiltak fra søknadsplikt. Det vil være en del unntak som det normalt vil virke urimelig eller unaturlig å kreve byggesaksbehandling for fordi tiltaket er av liknende karakter med hensyn til størrelse, form, art eller lignende. De materielle kravene må imidlertid være oppfylt.

Kommunen kan også unnta tiltak som har mindre avvik fra de vilkår for unntak som er fastsatt i § 4-1. Hva som er mindre avvik må vurderes konkret av kommunen, hvor bl.a. hensynet til estetikk og sjenanse i forhold til nabo og

gjenboere vil være relevant i vurderingen. De arealgrenser, avstander og lignende som er nedfelt i § 4-1 vil imidlertid være retningsgivende for de tiltak bestemmelsen omhandler og vil i utgangspunktet ikke kunne fravikes i særlig grad. Kommunen vil således eksempelvis ikke kunne gjøre unntak for riving av mindre bygg på 30 kvm, eller oppføring av mindre bygg på 20 kvm som ligger 2 m fra nabogrense.

Til bokstav a

Mindre frittliggende bygning som samlet verken overstiger verken bruksareal eller bebygd areal over 15 m² er unntatt fra søknadsplikt. Mønehøyden må ikke overstige 3 m og gesimshøyden kan være inntil 2,5 m. Det er ingen begrensning for lengde og bredde utover det som er nødvendig for at bygningen skal være egnet til sitt formål.

Unntaket gjelder bare dersom eiendommen er bebygd fra før. Det er ikke tilstrekkelig at eiendommen etter arealplan er utlagt til byggeområde. Det kreves at eiendommen rent faktisk er bebygd.

Unntaket for mindre frittliggende bygning på bebygd eiendom gjelder uansett hvilket formål tomten benyttes til. Det samme gjelder tilbygg på slik bygning forutsatt at bygningen med tilbygg samlet sett ikke overskrider vilkårene for unntak etter denne bestemmelsen.

Tiltaket skal ikke kunne brukes som beboelsesrom. Med dette menes rom som kjøkken, stue, soverom og våtrom. Bestemmelsen omfatter eksempelvis bod, veksthus, søppelskur, sykkelkur, garasje, carport, vedbod, og dukkehus. Bestemmelsen er ikke ment å være til hinder for at små bygg opp til 15 m² brukes som for eksempel hobbyverksted, lysthus eller lignende.

Unntaket gjelder for én bygning. Skal flere settes opp samtidig kreves søknad. Dersom det over tid settes opp flere bygninger i strid med kravene i eller i medhold av plan- og bygningsloven, for eksempel visuelle kvaliteter etter pbl § 29-2 eller planbestemmelser om u-grad, kan kommunen gi pålegg om fjerning etter pbl § 32-3.

Kravet om 4 m avstand til nabogrense gjelder, men på egen eiendom skal avstand til annet byggverk være minst 1 m.

Til bokstav b nr. 1

Oppføring, flytting eller fjerning av lettvegger virker sjelden inn på omgivelsene og kan unntas fra byggesaksbehandling forutsatt at tiltaket ikke medfører vesentlige endringer i de forutsetninger for planløsning som er godkjent av kommunen. Brannsikring, nødvendig lys og ventilasjon mv. må opprettholdes. En vil f.eks. kunne dele opp et rom eller kontorlandskap i flere mindre rom uten at søknadsplikt inntre, forutsatt at dette gjøres i samsvar med kravene i gjeldende regelverk.

Med branncelle menes avgrenset del av en bygning hvor en brann i løpet av en fastsatt tid fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen.

Med lydrområde (brukerområde) menes en del av bygningen som må beskyttes mot støy fra andre deler av bygningen og fra utendørs kilder. Et lydrområde kan være et rom, eller en samling rom i en bygning som brukes til et bestemt formål, f.eks. en boenhet (bolig), sykerom i sykehus/pleieinstitusjoner, gjesterom i overnattingsbygg, undervisningsrom m.v.

Til bokstav b nr. 2

Ved vurdering av om en installasjon er enkel skal det legges vekt på installasjonens omfang, vanskelighetsgrad, faglige kvalifikasjoner som kreves og konsekvenser av eventuelle feil. Vurderingen må ta utgangspunkt i anleggets størrelse og ikke byggets størrelse.

Dersom installasjonen forutsetter nye ledninger eller kanaler fra annen branncelle eller bruksenhet, er tiltaket søknadspliktig. Det gjelder f.eks. der man må trekke røropplegg eller kanaler fra annen branncelle eller bruksenhet. Ventilasjonsanlegg i enebolig innebærer såpass små arbeider at de må anses unntatt selv om anlegget er tilknyttet flere rom. Derimot vil store anlegg i større bygg (kontorbygg, industribygg, sykehus, hoteller o.l.) ikke anses som enkle bygningstekniske installasjoner og vil således være søknadspliktige etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav f.

Heis og rullende fortau regnes ikke som mindre tiltak og er ikke unntatt. Derimot kan løfteplattform være unntatt.

Til bokstav b nr. 3

Reinstallering og reparasjon av ildsted er unntatt fra krav om søknad og tillatelse. Med reinstallasjon menes ildsted

som plasseres på samme sted som tidligere og i samme røykløpsinnføring. Oppføring av pipe er søknadspliktig. Installasjon av nytt ildsted er i utgangspunktet omfattet av søknadsplikten etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav f for bygningstekniske installasjoner. Frem til 1. juli 2011 er imidlertid installasjon av nytt ildsted unntatt fra krav om søknad og tillatelse dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør. Unntaket er gitt med hjemmel i pbl. § 34-3 annet ledd.

Til bokstav c nr. 1

Med levegg menes en konstruksjon som har til formål å skjerme mot eksempelvis vær, vind, lyd med videre. Unntaksbestemmelsen gjelder også levegger som ikke er frittstående.

Skillet mellom seksjoner i f.eks. rekkehus vil ofte ikke være nabogrense siden seksjonene ofte er en del av samme eiendom. Dermed er ikke avstandsbestemmelsene til nabogrense relevante. Derfor kan levegg i slike tilfelle stå mellom seksjonene.

Til bokstav c nr. 2

Unntaket er knyttet til pbl. § 20-1 første ledd bokstav h som fastslår søknadsplikt for innhegning mot vei. Innhegning som ikke er mot vei er i utgangspunktet ikke søknadspliktig etter § 20-1.

Unntaket gjelder ikke dersom innhegningen hindrer sikten i frisiktsone mot vei.

Med mindre innhegning menes åpne, enkle og lette konstruksjoner som flett- verksgjerd og andre gjerder som ikke er tette. Tette, tyngre gjerder, f.eks. skjermvegg eller der innhegning også er støyskjerm, vil være konstruksjoner som krever tillatelse. Vær oppmerksom på at planbestemmelser kan ha regler om innhegning som går foran reglene i byggesaksforskriften § 4-1.

Til bokstav c nr. 3

Med skilt menes virksomhets- og informasjonsskilt. Unntaket for skilt og reklameinnretning gjelder montering av ett enkelt tiltak. Monteres flere enheter samtidig på samme fasade, kommer unntaksbestemmelsen ikke til anvendelse. Tiltaket vil da være søknadspliktig etter pbl §§ 20-1 eller 20-2.

Oppføring av ytterligere ett skilt eller reklameinnretning på fasade som fra før har slike tiltak, kan unntas med mindre oppføringen kommer i konflikt med bestemmelsen i pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Unntaksbestemmelsen gjelder uavhengig av belysning. Belysning kan imidlertid være en faktor som får betydning i forhold til bestemmelsen i pbl § 29-2. Dersom kommunen finner at tiltaket er i strid med § 29-2, kan det i ettertid gis pålegg om fjerning.

Til bokstav c nr. 4

Unntaket for antennesystemer omfatter frittstående antenner og antenner påmontert byggverk. Antennesystemer omfatter blant annet mobiltelefonsystemer og parabolere.

Det er ingen begrensninger i antall antenner som oppføres. Dette kan imidlertid få betydning for kommunens vurdering etter pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Begrepet mindre antennesystem er brukt for å markere at bestemmelsen kan omfatte flere antenner der det er naturlig å plassere disse på samme festeanordning. Typisk vil antenner for NRK 1, NRK 2 og "svenkeantenner" være ett antennesystem i bestemmelsens forstand. For mobiltelefonsystemer vil det samme gjelde for eksempel for GSM, NMT og andre nyere mobiltelefonsystemer. Når antenner monteres på flere separate festeanordninger, vil de være å anse som flere antennesystemer som vil være omfattet av reglene om søknadsplikt.

Til bokstav c nr. 5

Unntaket gjelder forstøtningsmur på inntil 1m høyde og avstand til nabogrense på minst 2 m eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand til nabogrense på minst 4 m.

Avstandsbestemmelsen i pbl § 29-4 kommer ikke til anvendelse på mindre murer med høyde inntil 1 m. Mindre murer er å anse som mindre konstruksjoner og avstandsbestemmelsen gjelder så langt den passer, jf. pbl § 30-4. Mindre forstøtningsmurer har liten betydning i forhold til naboeiendommer og avstandsbestemmelsen anses ikke å

passee på denne type tiltak. Plassering inntil 2 meter fra nabogrense krever derfor ikke dispensasjon eller godkjenning fra kommunen med mindre annet fremgår av plan.

Til bokstav c nr. 6

Etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav k er terrenginngrep bare søknadspliktig dersom det er "vesentlig". Hva som er vesentlig beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Unntakene i forskriften gir en indikasjon på hvor grensen mot det vesentlige skal trekkes.

Vilkår for unntak for mindre fylling og planeringsarbeider varierer avhengig av om tiltaket utføres i spredtbygd eller tettbygd strøk. Avvik fra opprinnelig terrengnivå beregnes ut fra høydeforskjeller i forhold til terrenget før tiltaket ble påbegynt.

Det er tilstrekkelig for unntak at fyllingsfoten starter minst 2 meter fra nabogrensen. Dette gjelder fylling/planering med avvik inntil 3 m i spredtbygd strøk, fylling/planering med avvik inntil 1,5 m i tettbygd strøk og fylling/planering med avvik inntil 0,5 m på eiendom for rekke- og kjedehus og lignende i tett bebyggelse.

Det er kun mindre fyllings- og planeringsarbeider som er omfattet av unntaksbestemmelsen. Arbeider som har et slikt omfang i areal at de ikke kan betegnes som mindre, vil ikke være omfattet selv om de fastsatte grensene for avvik i forhold til opprinnelig terrengnivå ikke er overskredet. Hva som anses som mindre i forhold til tiltakets utstrekning vil avhenge av tiltakets karakter og innvirkning på omgivelsene.

Avstandsbestemmelsene i pbl § 29-4 anses i liten grad å passe på denne type tiltak. Unntak etter denne bestemmelsen krever derfor ikke dispensasjon fra avstandsbestemmelsene eller godkjenning fra kommunen om nærmere plassering etter pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b) med mindre annet fremgår av plan.

Til bokstav c nr. 7

Bestemmelsen gjør unntak for graving for kabler for elektrisitet, telesignaler, TV o.l. Dette gjelder ikke bare nye kabler, men også reparasjoner, utskiftninger og kapasitetsutvidelser. Tilhørende innretninger som f.eks. fordelerskap, forsterkere o.l. er så små tiltak at de er unntatt. Det er en forutsetning at tiltaket er mindre. Dette innebærer at graving av lengre kabelstrekninger (kabler) i utmark og høyfjell vil være søknadspliktig. Også kortere kabelstrekninger vil etter dette kunne omfattes av søknadsplikten.

Til bokstav c nr. 8

Plassering av vann- og avløpsanlegg, herunder stikkledninger, er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a og b. Unntak er gjort for lokal drenering som ikke er tilknyttet overvanns- og avløpsnett, samt reparasjoner på vann- og avløpsanlegg ved rør- og ledningsbrudd.

Til bokstav c nr. 9

Det er et vilkår at intern vei og biloppstillingsplasser skal tjene tomtens bruk. Utover dette er det ikke knyttet betingelser til formål med tiltaket.

Med intern vei menes adkomstvei eller vei mellom forskjellige byggverk på tomten for tomtens bruk. Det forutsettes at tiltaket ikke strider mot gjeldende planer for området.

For landbrukseiendommer vil anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på eiendommen også være unntatt.

§ 4-2. Unntak for plassering av særskilt bygning, konstruksjon eller anlegg

Følgende tiltak kan plasseres uten søknad eller tillatelse:

- a) Bygninger, konstruksjoner eller anlegg på eller i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår
- b) Campingvogn og vinteropplag av fritidsbåt på bebygd bolig- og fritidseiendom
- c) Campingvogn på campingplass.

Plan- og bygningsloven § 30-5 gjelder tilsvarende for disse tiltakene. § 4-2 Unntak for plassering av særskilt bygning, konstruksjon eller anlegg.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 20-3 tredje ledd, som angir at departementet kan unnta også andre tiltak fra bestemmelsene i pbl § 20-1, "herunder plassering av anleggsbrakker i mer enn to måneder i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår". Bestemmelsen er en delvis videreføring av tidligere SAK § 6. Tidligere unntak for mindre innretninger til fritidsbruk, bl.a. mindre basseng, trampoliner, hoppeslott og selskapstelt, videreføres imidlertid ikke. Dette er tiltak som ikke anses omfattet av plan- og bygningsloven og er derfor ikke nødvendig å unnta.

Regulering av midlertidige tiltak i loven

I pbl. § 20-2 reguleres hvilke tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver. Dette gjelder bl.a. for midlertidige tiltak som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn to år. Dette er en delvis videreføring av tidligere pbl. § 85, og det foreslås ingen endringer når det gjelder hvilke typer av tiltak som omfattes av bestemmelsen. For tiltak som skal stå i svært kort tid, inntil to måneder, er det i pbl. § 20-3 andre ledd gjort unntak fra søknadsplikten. Plassering av en innretning inntil to måneder krever ikke søknad eller tillatelse.

Forholdet til plan

Midlertidige innretninger anses ikke å være i strid med arealplaner med mindre det er angitt forbud mot plassering i planbestemmelser etter §§ 11-9 nr. 6 og 12-7. Kommunen kan etter pbl. § 11-9 nr. 6 gi bestemmelser til kommuneplanens arealdel om miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg. Så loven åpner for at kommunen kan gi planbestemmelser om plassering av slike konstruksjoner.

Men det er ikke ønskelig at kommunen gjør generelle innskrenkninger i de unntaksbestemmelsene som gis etter denne bestemmelsen, f. eks. ved at muligheten for vinteropplag av fritidsbåt på bebygd eiendom begrenses i et område. Det fremgår derfor av Miljøverndepartementets veiledning til pbl. § 11-9 nr. 6 at det ikke kan gis slike generelle begrensninger. Dette er en videreføring av det tidligere forbudet mot vedtekter som begrenser plassering. Begrensningen som ligger i ulempevurderingen etter pbl. § 30-5 vil fortsatt gjelde. Kommunen vil imidlertid kunne nedfelle konkrete forbud mot plassering i reguleringsplan.

Til første ledd bokstav a

Unntaket gjelder tiltak i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår. Dette klargjør at også tiltak som står på nabotomt eller på andre siden av vei eller plass kan plasseres uten søknad eller tillatelse. Eventuelle uheldige utslag av en slik plassering vil uansett kunne fanges opp av ulempevurderingen etter pbl. § 30-5, som er gitt tilsvarende anvendelse for disse tiltakene. Straks bygge- eller anleggsarbeidene på tomten er ferdige skal innretningene fjernes.

Det kan by på tolkningstvill hva som ligger i formuleringen "i direkte tilknytning til". Kommunen må i den enkelte sak å vurdere den aktuelle innretningen opp mot den konkrete og reelle tilknytningen til bygge- eller anleggstomten. Kommunen har også hjemmelen i § 20-3 bokstav f) til å unnta andre mindre tiltak fra søknadsplikten, men dette forutsetter at de aktuelle tiltakene er av omtrent samme størrelse og omfang som øvrige tiltak som kommunen unntar med hjemmel i denne bestemmelsen.

Brakkerigger plassert et stykke unna bygge- eller anleggstomten, for eksempel med det formål å betjene flere byggeplasser i et område, omfattes ikke av unntaket. Slike brakkerigger som plasseres for inntil 2 år kan imidlertid forestås av tiltakshaver, jf. pbl. § 20-2 første ledd bokstav c.

Det er en forutsetning at innretningene som plasseres etter dette unntaket skal stå for en begrenset tidsperiode, dvs. så lenge byggetiltaket varer. Midlertidige innretninger etter pbl. § 20-2 bokstav c er innretninger som skal stå inntil to år. I enkelte tilfelle vil bygge- og anleggsarbeid kunne pågå ut over 2 år, og det vil være behov for å plassere brakkerigger eller liknende på en bygge- eller anleggstomt ut over dette tidsrommet. Så lenge det er et reelt behov for de aktuelle innretningene kan unntaket i denne forskriften benyttes.

For at unntaket skal gjelde, er det ikke nødvendig at det byggearbeidet som utføres på bygge- eller anleggstomt er søknads- eller meldepliktig. Det kan f.eks. kun være snakk om vedlikeholdsarbeid. Dersom slikt arbeid er tillatt på tomte, uavhengig av tillatelse fra bygningsmyndighetene, vil unntaket for plassering av innretninger i tilknytning til tomte likevel gjelde.

Det er videre en forutsetning for å benytte unntaket at det er tale om en reell bygge- eller anleggstomt, dvs. at arbeidet må ha et visst omfang og pågå med en viss kontinuitet, og at plassering av de aktuelle innretningene er nødvendige og har direkte sammenheng med bygge- og anleggsarbeidet. Innretningene som etableres må stå i forhold til den aktuelle byggevirksomheten. Bygningsmyndighetene har adgang til å gi pålegg om fjerning av en innretning dersom det ikke foregår et reelt byggearbeid på den aktuelle tomten, eller at det ikke er et naturlig behov for den type særskilt innretning som er satt opp.

I forbindelse med byggevirksomhet kan det være praktisk med et anlegg for bearbeiding av masser fra anleggsarbeidet. Dette kan anses som et anlegg som omfattes av unntaksbestemmelsen. Det må imidlertid trekkes en grense for når dette må anses som et selvstendig anlegg, som i seg selv ikke har en tilstrekkelig tilknytning til bygge- eller anleggsvirksomheten på tomte. Dersom det drives foredling av masser, som egen virksomhet med f.eks. videresalg, vil det falle utenfor unntaket. Dersom de bearbeidede massene går tilbake til f.eks. terreng- og planeringsarbeid på den aktuelle tomte, kan det aktuelle anlegget omfattes av unntaket. For at et deponi av masser på bygge- eller anleggstomt kan unntas, må det i denne sammenheng vurderes om det er mulig med en tilbakeføring uten skade på bevaringsverdige areal.

Terrenginngrep kan omfattes av unntaket. Terrenginngrep som omfattes av bestemmelsen bør være av en slik karakter at de kan tilbakeføres og ikke blir permanente etter at anleggsperioden er over. Terrenginngrep vil i større eller mindre grad være mulig å tilbakeføre til slik terrenget var før inngrepet ble gjort. Dette vil avhenge av terrenginngrepets karakter. Det kan anses permanent hvis det påfører skade på kulturminner, selv om det er lite i størrelse. Selv om tilførte masser skal fjernes i etterkant, kan det påføre skader på et bevaringsverdig område, f. eks. ved etablering av en anleggsvei i sjøkanten der tilbakeføring ikke lar seg gjøre. I andre tilfelle kan større inngrep være omfattet av unntaket fordi full tilbakeføring er mulig, eller fordi arealet i samsvar med tillatelse skal omarbeides likevel.

Materielle bestemmelser vil gjelde i stor utstrekning for tiltak etter denne bestemmelsen, men med noen unntak, jf. byggt teknisk forskrift § 1-2 fjerde og femte ledd. Det er bl.a. viktig at brakkerigger ikke plasseres i konflikt med ledningsanlegg for vann og avløp. Dette kan bl.a. skape problemer når det oppstår behov for reparasjoner. Det bør avklares med kommunen om plassering, slik at bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsanlegg. Hensyn til brannsikkerhet og spredningsfare må også vurderes. På byggeplasser i byer og tettsteder vil rigg og midlertidige bygninger representere en fare for omfattende brannspredning til nabobygninger.

Til første ledd bokstav b

Unntak for plassering av campingvogn og fritidsbåt på bebygd bolig- og fritidseiendom er ikke knyttet opp til de begrensninger som gjelder for midlertidig plassering ellers, jf. § pbl. § 20-2 bokstav c. Dette innebærer at plassering kan skje ut over 2 år og fremdeles omfattes av unntaket i denne bestemmelsen.

Unntaket for fritidsbåt omfatter kun vinteropplag, og betyr at plassering utover dette medfører søknadsplikt. Det er ikke fastsatt noen grense for hvor store båter det kan være aktuelt å unnta fra søknadsplikten, fordi det er vanskelig å sette en slik konkret grense. Vilkårene i pbl. § 30-5 må være oppfylt og kommunen kan nekte plassering ut fra de hensyn som der er nevnt, jf. andre ledd.

Unntaket for campingvogn og fritidsbåt gjelder for bebygd eiendom på bolig- eller fritidseiendom. Dette er en endring fra tidligere rett, og er presisert bl.a. for å unngå plassering av campingvogner på hyttetomter og i LNFR-områder.

Til første ledd bokstav c

Det ikke er grunn til å kreve noen byggesaksbehandling når området er godkjent og eventuelt regulert til campingplass. Det antas at en slik bestemmelse er i overensstemmelse med etablert praksis de fleste steder.

Til andre ledd

Unntaket i denne bestemmelsens første ledd gjelder kun i forhold til saksbehandlingen. De materielle reglene i byggt teknisk forskrift vil gjelde så langt de passer, jf. bestemmelsens andre ledd der pbl. § 30-5 er gitt tilsvarende anvendelse for disse tiltakene. I byggt teknisk forskrift § 1-2 fjerde og femte ledd er det presisert hvilke tekniske krav

som gjelder for konstruksjoner og anlegg (fjerde ledd) og for midlertidige bygninger (femte ledd).

I § 30-5 heter det bl.a. at tiltak ikke må føre til "vesentlig ulempe for omgivelsene". Skjemming av kulturminner eller kulturmiljøer som enten er fredet etter kulturminneloven, i kommune(del)plan eller reguleringsplan har fått status hensynssone bevaring (ny lov) eller av regional kulturminneforvaltning er uttalt å ha spesiell kulturhistorisk verdi kan dekkes av denne ordlyden.

§ 4-3. Unntak fra krav i plan- og bygningslovgivningen for visse tiltak som behandles etter andre lover

For tiltak som er nevnt nedenfor under bokstav a til f og som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd, gjelder ikke reglene i plan- og bygningsloven kapitlene 20 (Søknadspålykt), 21 (Krav til innhold og behandling av søknader), 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), 23 (Ansvar i byggesaker), 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak), 25 (Tilsyn), 27 (Tilknytning til infrastruktur), 28 (Krav til byggetomta og ubebygget areal), 29 (Krav til tiltaket), 30 (Krav til særskilte tiltak) og 31 (Krav til eksisterende byggverk). Bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-5 (Tekniske krav) og § 29-7 (Krav til produkter til byggverk) med tilhørende deler av byggtknisk forskrift gjelder så langt de passer for nevnte tiltak.

- a) Offentlige veganlegg som anlegges etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i veglov 21. juni 1963 nr. 23 så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Selv om tiltaket ikke omfattes av unntaket i første punktum, kan offentlige veganlegg hvor Statens vegvesen eller fylkeskommunen er tiltakshaver utføres uten at reglene i plan- og bygningsloven kapitlene 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), 23 (Ansvar i byggesaker), 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak) og 25 (Tilsyn) kommer til anvendelse. Bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-2 (Visuelle kvaliteter) og § 29-3 (Krav til universell utforming og forsvarlighet) skal likevel gjelde.
- b) Vannkraftanlegg eller andre tiltak i vassdrag som er gitt konsesjon etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 14. desember 1917 nr. 16 om erverv av vannfall, bergverk og annen fast eiendom m.v. (industrikonsesjonsloven), lov 14. desember 1917 nr. 17 om vassdragsregulering (vassdragsreguleringsloven) og lov 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).
- c) Anlegg for produksjon av elektrisk energi som er gitt anleggskonsesjon, anlegg for fordeling av elektrisk energi som bygges med hjemmel i områdekonsesjon samt fjernvarmeanlegg som er gitt fjernvarmekonsesjon etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven).
- d) Landbruksveier som er godkjent etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 27. mai 2005 nr. 31 om skogbruk (skogbrukslova) eller lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova).
- e) Flytende akvakulturanlegg i sjø som er gitt tillatelse etter lov 17. juni 2005 nr. 79 om akvakultur (akvakulturloven).
- f) Steinbrudd, gruver og massetak med tilhørende knuseverk og sorteringsanlegg som er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og som er gitt konsesjon etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 19. juni 2009 nr. 101 om erverv og utvinning av mineralressurser (mineralloven).

For tiltak nevnt nedenfor under bokstav a til d gjelder ikke reglene i plan- og bygningsloven kapitlene 20 (Søknadspålykt), 21 (Krav til innhold og behandling av søknader), 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), 23 (Ansvar i byggesaker), 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak) og 25 (Tilsyn). Øvrige regler gjelder så langt de passer.

- a) Bygninger eller bygningstekniske installasjoner i tilknytning til anlegg som nevnt i første ledd bokstav b og c.
- b) Jernbaneanlegg, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane, som anlegges etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 11. juni 1993 nr. 100 om anlegg og drift av jernbane, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane m.m. (jernbaneloven), så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan. Selv om tiltaket ikke omfattes av unntaket i første punktum, kommer reglene i plan- og bygningsloven kapitlene 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), 23 (Ansvar i byggesaker), 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak) og 25 (Tilsyn) ikke til anvendelse for jernbaneanlegg som godkjennes av Statens jernbanetilsyn etter jernbaneloven.
- c) Oppføring, gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger, herunder tiltak i grunnen og sjøgrunnen ved

slike innretninger, etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 17. april 2009 nr. 19 om havner og farvann (havne- og farvannsloven 2009) og gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 11. juni 1993 nr. 101 om luftfart (luftfartsloven).

d) Gjenoppføring og reparasjon av moloer og annet dekningsverk i sjø der Kystverket eller kommunen er tiltakshaver.

For anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) gjelder ikke reglene i plan- og bygningsloven kapittelene 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), 23 (Ansvar i byggesaker), 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak) og 25 (Tilsyn). Unntakene omfatter også utbedring, utskiftning og reparasjon av slike anlegg og konstruksjoner, men ikke grunn- og terrengarbeider, herunder fundamentering. Øvrige regler gjelder så langt de passer.

Tiltakshaver skal underrette kommunen når tiltak etter denne bestemmelsen er godkjent etter andre lover, og angi tidspunktet for igangsetting. Alle opplysninger om tiltakets plassering som er nødvendige for ajourføring av det offentlige kartverket, herunder kommunenes og statens felles kartdatabaser, skal sendes kommunen sammen med underretningen, jf. plan- og bygningsloven kapittel 2 (Krav om kartgrunnlag, stedfestet informasjon mv.). Slik underretning er ikke nødvendig når kommunen er godkjenningmyndighet for tiltaket i henhold til annet lovverk. Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

Veiledning

Innledning

Pbl. § 20-4 første ledd andre punktum gir hjemmel for forskrift om hvilke tiltak som skal være unntatt fra søknadsplikten i pbl. § 20-1 i medhold av pbl. § 20-4 første punktum og i hvilken utstrekning øvrige bestemmelser i plan- og bygningsloven gjelder for dem. Hensikten med unntakene i SAK § 4-3 er å hindre dobbeltbehandling av saker etter byggesaksreglene og andre lovverk.

Unntak for visse tiltak som behandles i andre lovverk gjelder tiltak som er vurdert i forhold til viktige samfunnshensyn, og som enten er avklart i plan, konsesjonsbehandlet eller godkjent av annen offentlig instans med hjemmel i andre lovverk.

Tiltak som underlegges tilfredsstillende behandling etter annet lovverk kan derfor unntas fra bygningslovgivningens krav om byggesaksbehandling, herunder krav om tillatelse, ansvarsrett, kvalitetssikring og kontroll, tilsyn og eventuelt fra materielle byggeregler. Det er en generell forutsetning at dersom deler av det aktuelle tiltak ikke er behandlet og godkjent etter annet regelverk eller plan som nevnt i forskriften, skal disse delene av tiltaket undergis byggesaksbehandling etter reglene i plan- og bygningslovgivningen og oppfylle de tekniske og andre krav som følger av plan- og bygningslovgivningen.

Det følger av pbl. § 1-6 andre ledd at "Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også for tiltak som: c) har unntak fra søknadsplikt etter § 20-4."

Utgangspunktet er at tiltakshaver selv vurderer dette, og ellers sørger for at lovgivningen blir fulgt. Dersom disse kravene ikke blir oppfylt kan bygningsmyndighetene kreve tiltaket endret eller fjernet i ettertid, da håndhevingsbestemmelsene i lovens kap. 32 også gjelder for tiltak som ellers er unntatt fra deler av bygningslovgivningen iht. SAK § 4-3.

§ 4-3 omhandler unntak bl.a. fra saksbehandlingsreglene. Det medfører at tiltakshaver ikke får noen søknadsplikt etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Kommunen har ikke adgang til å foreta byggesaksbehandling.

En del av de tiltakene som unntas fra byggesaksbehandling i § 4-3 er også delvis unntatt fra øvrige byggeregler (materielle bestemmelser). Eventuelle presiseringer i forhold til de generelle unntakene som er med i innledningen til § 4-3 første eller andre ledd, er inntatt i det enkelte bokstavnepunkt. Noen av bestemmelsene skal gjelde så langt de passer. I slike tilfelle må det foretas en konkret vurdering av hvilke bestemmelser som kan være relevante.

For de tiltak som unntas etter § 4-3 gjelder at de ulike fagmyndighetene som godkjenner tiltaket eller gir konsesjon etter den lovgivning de forvalter, også bør vise til tiltakshavers ansvar etter plan- og bygningslovgivningen. Dersom myndigheten selv er tiltakshaver, har den ansvar for å etterleve plan- og bygningslovgivningens materielle krav,

herunder plankravene.

Kommunen skal uttale seg til saken dersom dette følger av regler i sektorlovgivningen/annet regelverk. Kommunen bør i denne forbindelse også peke på relevante krav til tiltaket ut over det som eventuelt gjelder etter gjeldende plan, slik som utseende, høyde eller annet dersom det er særlige hensyn som bør ivaretas, jf. kravene som kan følge av pbl. kap. 28-30.

I forbindelse med unntak minnes det om at etter pbl. § 1-3 omfattes ikke rørledninger for transport av petroleum av plan- og bygningsloven, og for anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi som nevnt i energiloven § 3-1 tredje ledd gjelder bare pbl. kap. 2 Krav om kartgrunnlag, stedfestet informasjon mv. og kap. 14 Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk. Dette innebærer at nevnte tiltak ikke skal behandles etter plan- og bygningslovgivningen.

Til første ledd (tiltak unntatt fra byggesaksregler og materielle krav)

Første ledd beskriver innledningsvis de regler som ikke gjelder for tiltak som er nevnt i bokstavene a-f i første ledd. Krav til saksbehandling og de fleste materielle krav til byggverk gjelder ikke for disse tiltakene, bortsett fra pbl. kap. 1-19, dvs. lovens alminnelige del, plandel og gjennomføringsdel. I tillegg gjelder byggesaksdelens kap. 26 (Opprettelse og endring av eiendom), kap. 32 (Ulovlighetsoppfølging), kap. 33 (Gebyr og undersøkelse på fast eiendom) og kap. 34 (Ikrafttreden og overgangsbestemmelser). Pbl. § 29-5 (Tekniske krav) og § 29-7 (Krav til produkter til byggverk) med tilhørende deler av teknisk forskrift gjelder så langt de passer.

I de enkelte bokstavpunkter beskrives tiltakene som unntas og eventuelle særkrav knyttet til de enkelte tiltak.

Til første ledd bokstav a (offentlige veianlegg)

Offentlige veianlegg anlegges etter veglova av 21. juni 1963 nr. 23 med tilhørende forskrifter, veinormaler og retningslinjer. Normalt vil også reguleringsplan etter plan- og bygningsloven inngå i plangrunnlaget. § 4-3 første ledd bokstav a andre og tredje punktum omhandler tilfelle der vei bygges uten at tiltaket er detaljert avklart i reguleringsplan.

For byggesaksbehandlingen er det to alternativer:

Alternativ 1 – § 4-3 første ledd bokstav a første punktum – tiltaket er detaljert avklart i reguleringsplan og anlegges etter veglovens regler: Reglene i pbl. kap. 20-25 og 27-31 gjelder ikke, med unntak av pbl. § 29-5 (Tekniske krav) og § 29-7 (Krav til produkter til byggverk) med tilhørende deler av teknisk forskrift som gjelder så langt de passer. Bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-2 (Visuelle kvaliteter) og § 29-3 (Krav til universell utforming og forsvarlighet) gjelder i tillegg/også.

Alternativ 2 – § 4-3 første ledd bokstav a andre og tredje punktum – Veianlegget bygges ikke etter reguleringsplan, men veglovens regler, og Statens vegvesen eller fylkeskommunen er tiltakshaver:

Dette innebærer at søknadsreglene i pbl. kap 20-21 gjelder, resten av unntak og krav er som for alternativ 1.

Ved søknadsplikt får kommunen anledning til å sjekke at tiltaket ikke er i strid med planvedtak, jf. pbl. § 1-6, da det ikke er krav om reguleringsplan for å unnta etter § 4-3 første ledd bokstav a andre og tredje punktum.

Det legges til grunn at veimyndighetene selv håndterer aktuelle krav som ellers kunne stilles etter plan- og bygningslovgivningen, etter veglovens regelverk.

Det er offentlige veianlegg som er unntatt i § 4-3 første ledd bokstav a. Offentlige veianlegg er vei eller gate som er åpen for allmenn ferdsel og som blir holdt vedlike av stat, fylkeskommune eller kommune etter reglene i veglova kap. IV. Alle andre veier eller gater regnes etter denne loven som private, jf. veglova kap. I.

I offentlige veianlegg inngår riksvei, fylkesvei og kommunal vei. Begrepet omfatter alt som inngår som en naturlig del av et veianlegg, herunder også bruer, tunneler, støyskjermer, forstøtningsmurer, fergekaier, rasteplasser, omlegging av ledninger, elektriske installasjoner, ventilasjonsanlegg, avkjørsler (også private avkjørsler) og riving av bygninger og anlegg. En mer utfyllende beskrivelse av hva som kan inngå i et veianlegg, framgår av omtalen i kapittel 3 i temaveiledningen om offentlige veianlegg og byggesak. Temaveiledningen (HO-2/2006 Offentlige veianlegg og byggesak) er gitt ut av Statens bygningstekniske etat og beskriver nærmere de unntak og avgrensninger som gjelder for slike anlegg. Den vil bli oppdatert etter ny lovgivning senere. Kommunal- og regionaldepartementet og Samferdselsdepartementet har også gitt "Retningslinjer for saksbehandling ved brannsikring av vegtunneler" (juli 2000).

I de tilfeller hvor private oppfører veianlegg for offentlig overtakelse er veiltaket å anse som offentlig veianlegg etter unntaksbestemmelsen, forutsatt at det anlegges etter veglova.

Bygning som inngår i veianlegg omfattes ikke av unntaket og underlegges alminnelig byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Til første ledd bokstav b (vannkraftanlegg eller andre tiltak i vassdrag)

Vannkraftanlegg og tiltak i vassdrag som har vært underlagt konsesjonsbehandling og er godkjent i medhold av lov av 14. desember 1917 nr. 16 om erverv av vannfall, bergverk og annen fast eiendom mv., (industrikonsesjonsloven), lov av 14. desember nr. 17 om vassdragsreguleringer (vassdragsreguleringsloven) eller lov av 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven), er unntatt fra de reglene i pbl. som er angitt innledningsvis i § 4 -3 første ledd.

Bygninger eller bygningstekniske installasjoner i tilknytning til anlegget er unntatt fra byggesaksreglene i pbl. kap. 20-25 i § 4-3 andre ledd bokstav a. For nevnte byggverk gjelder ellers de øvrige krav i bygningslovgivningen så langt de passer.

Til første ledd bokstav c (anlegg for produksjon av eller for fordeling av elektrisk energi og fjernvarmeanlegg)

Anlegg for produksjon, omforming og overføring av elektrisk kraft (kraftstasjoner, trafostasjoner, vindkraftverk, kraftledninger mv.) og fjernvarmeanlegg som er konsesjonsbehandlet etter energiloven, er unntatt fra de fleste av byggesaksreglene i pbl., jf. oppregningen innledningsvis i § 4-3. Dette gjelder tiltak som har fått anleggskonsesjon, områdekonsesjon og fjernvarmekonsesjon.

Bygninger eller bygningstekniske installasjoner i tilknytning til anlegget er unntatt fra byggesaksreglene i pbl. kap. 20-25 i § 4-3 andre ledd bokstav a. De øvrige krav i bygningslovgivningen gjelder så langt de passer. Krav til produksjons- og prosessanlegg inne i anleggene forutsettes ivaretatt av særlovgivningen.

I pbl. § 1-3 andre ledd er kraftledninger og transformatorstasjoner som er etablert med anleggskonsesjon etter energiloven unntatt fra plan- og bygningsloven som helhet, bortsett fra pbl. kap. 2 (om kartgrunnlag mv.) og kap. 14 (Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk). Det vises her til merknaden til § 1-3 i Ot.prp. nr. 32 (2007-08) om plandelen. Anlegg for fordeling av kraft bygget i medhold av områdekonsesjoner etter energiloven § 3-2 omfattes derimot av plan- og bygningsloven.

Statens bygningstekniske etat har utgitt en særskilt temaveiledning (HO-1/2006 Elektriske anlegg og kraftledninger) som nærmere beskriver de unntak og avgrensninger som gjelder for elektriske anlegg. Den vil bli oppdatert etter ny lovgivning senere.

Til første ledd bokstav d (landbruksveier)

For landbruksveier som er godkjent etter forskrift av 20. desember 1996 nr. 1200 om planlegging og godkjenning av veger for landbruksformål (landbruksveiforskriften), gitt i medhold av lov om jord (jordlova) av 12. mai 1995 nr. 23 og lov om skogbruk (skogbrukslova) av 27. mai 2005 nr. 31, skal det foretas en omfattende saksbehandling etter nevnte lover forut for godkjenningen. Forskriften om landbruksveier fastsetter krav om en særskilt søknad til kommunen for disse veianleggene.

Landbruksveier som er godkjent i medhold av dette regelverket, er unntatt fra byggesaksreglene slik det fremgår innledningsvis i § 4-3 første ledd. Bestemmelsene i pbl. § 29-5 (Tekniske krav) og § 29-7 (Krav til produkter til byggverk) med tilhørende deler av byggeteknisk forskrift gjelder likevel så langt de passer for nevnte tiltak.

Til første ledd bokstav e (flytende akvakulturanlegg i sjø)

Såfremt flytende akvakulturanlegg i sjø har vært underlagt konsesjonsbehandling etter lov 17. juni 2005 nr. 79 om akvakultur (akvakulturloven), er det unntatt fra byggesaksreglene slik det fremgår innledningsvis i § 4-3 første ledd. Bestemmelsene i pbl. § 29-5 (Tekniske krav) og § 29-7 (Krav til produkter til byggverk) med tilhørende deler av byggeteknisk forskrift gjelder likevel så langt de passer for nevnte tiltak. I slike tilfelle kreves en omfattende saksbehandling etter akvakulturloven der kommunen også skal gi uttalelse.

Bygning som inngår i slikt anlegg er likevel ikke unntatt. For bygning vil byggesaksreglene gjelde fullt ut, dvs. krav om søknad, ansvar, kvalitetssikring og kontroll og øvrige byggeregler.

Akvakulturanlegg på land omfattes ikke av unntaket.

Til første ledd bokstav f (steinbrudd, gruver og massetak)

Steinbrudd, gruver og massetak med tilhørende knuseverk og sorteringsanlegg som er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og som er gitt konsesjon etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 19. juni 2009 nr. 101 om erverv og utvinning av mineralressurser (mineralloven), er unntatt fra byggesaksbestemmelsene slik som beskrevet innledningsvis i § 4-3.

Tilhørende byggverk, som for eksempel oppredningsverk, asfaltverk, oppholdsrom og kontorbygninger, skal behandles etter reglene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Til andre ledd (tiltak som bare er unntatt fra byggesaksreglene)

De tiltak som er regnet opp i § 4-3 andre ledd er kun unntatt fra byggesaksreglene i plan- og bygningsloven (pbl. kap. 20-25), mens de øvrige regler gjelder så langt de passer.

Til andre ledd bokstav a (bygninger og installasjoner i tilknytning til vannkraftanlegg og energianlegg)

Det vises til merknadene foran til første ledd bokstav b og c.

Til andre ledd bokstav b (jernbaneanlegg)

Jernbaneanlegg, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane, som anlegges etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov av 11. juni 1993 nr. 100 om anlegg og drift av jernbane (jernbaneloven), herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane m.m., er unntatt fra byggesaksbehandling etter pbl. kap. 20-25. Unntaket er betinget av at anlegget er detaljert avklart i reguleringsplan etter pbl., se § 4-3 andre ledd innledningsvis samt bokstav b.

Hvor anlegget ikke omfattes av reguleringsplan, jf. § 4-3 andre ledd bokstav b andre punktum, kommer likevel ikke pbl. kap. 22-25 til anvendelse dersom anlegget er godkjent av Statens jernbanetilsyn etter jernbaneloven. Byggesaksbehandlingskravene i pbl. kap. 20-21 gjelder her, det vil si at søknad mv. må gis en begrenset behandling av bygningsmyndighetene. Krav til ansvarsrett og kontroll mv. etter pbl. får ikke anvendelse.

For jernbaneanlegg gjelder øvrige regler for byggverk så langt de passer. Følgende tiltak inngår i begrepet «jernbaneanlegg»:

Kjørevei og spor (underbygning/overbygning), rasoverbygg, kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, master, trafokiosker (banestrømforsyning og elektro), jernbanebruer, overgangsbruer, planoverganger, plattformer og tilhørende ramper, plattformer, fundamenter for jernbaneanlegget, støttemurer, gjerder, støyskjermer og støyvolter, massetak, fyllinger, skjæringer, grøfter, tunneler, tunnelportaler, tverrslag, kulverter, skilt som er nødvendige for jernbanens drift, massedeponier, anleggs- og driftsveier, samt andre midlertidige anleggstiltak.

Riving av bygninger, konstruksjoner og anlegg innenfor planområdet omfattes av unntakene forutsatt at tiltaket er et ledd i bygging av jernbaneanlegget og inngår i planområdet.

Bygninger er ikke å anse som del av jernbaneanlegget. Bygninger med tilknytning til anlegget er søknadspliktige etter pbl. § 20-1.

For enkelte elementer i jernbaneanlegget, som f.eks. støyskjermer og bruer, kan det i større grad være behov for byggesaksbehandling som følge av at den fysiske utformingen av disse elementene ofte ikke blir detaljert avklart gjennom reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Statens bygningstekniske etat har gitt ut en særskilt temaveiledning (HO-1/2005: Jernbaneanlegg og byggesak) som nærmere beskriver de unntak og avgrensninger som gjelder for jernbaneanlegg. Veiledningen vil bli oppdatert etter ny lovgivning senere.

Til andre ledd bokstav c (oppføring, gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger)

Oppføring, gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger, herunder tiltak i grunnen og sjøgrunnen ved slike innretninger, etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 17. april 2009 nr. 19 om havner

og farvann m.v. (havne- og farvannsloven 2009) og gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 11. juni 1993 nr. 101 om luftfart (luftfartsloven), er unntatt fra byggesaksreglene i pbl. kap. 20-25.

Øvrige byggesakskrav gjelder så langt de passer og skal ivaretas av tiltakshaver. Bakgrunnen for unntaket er bl.a. behov for rask gjenoppføring i forbindelse med uværsskader etc.

Til andre ledd bokstav d (gjenoppføring, reparasjon av moloer og annet dekningsverk i sjø)

Gjenoppføring og reparasjon av moloer og annet dekningsverk i sjø er unntatt fra byggesaksreglene i pbl. kap. 20-25 når Kystverket eller kommunen er tiltakshaver. Forutsetningen er at anlegget opprinnelig var lovlig plassert. Slike arbeider må ofte gjennomføres raskt i forbindelse med uværsskader o.l.

Det gjelder ikke noe unntak fra lovens øvrige krav, som må ivaretas av tiltakshaver så langt de passer.

Til tredje ledd (tiltak unntatt reglene om godkjenning, ansvar, kvalitetssikring, kontroll og tilsyn – tiltak etter brann- og eksplosjonsvernloven)

Anlegg og konstruksjoner, herunder tanker, rørsystem og andre innretninger som omfattes av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann og eksplosjon av ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) er unntatt fra reglene om godkjenning, ansvar, kvalitetssikring og kontroll, samt tilsyn i plan- og bygningsloven, men ikke fra søknadsplikt og saksbehandlingsreglene ellers, lovens kap. 20-21.

Unntaket omfatter også utbedring, utskifting og reparasjon av slike anlegg og konstruksjoner, men ikke grunn- og terrengarbeider, herunder fundamentering.

Kommunen skal utstede igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest på grunnlag av rapport om utført kontroll i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven.

Til fjerde ledd (underretning til kommunen om tiltak godkjent etter andre lover)

Tiltakshaver skal underrette kommunen så snart tiltaket er godkjent etter annet lovverk og angi tidspunktet for igangsetting. Underretning skal skje før byggearbeidene starter. Underretningen er nødvendig for at kommunen skal kunne følge opp sine tilsynsoppgaver, jf. pbl. § 1-4 mv.

For alle tiltakene som omfattes av bestemmelsen/§ 4-3 skal tiltakshaver senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig opplyse om tiltakets endelige plassering, slik at kartverket kan holdes oppdatert. Slik underretning er ikke nødvendig når kommunen er godkjenningmyndighet for tiltaket i henhold til annet lovverk.

Kapittel 5 Søknad og dokumentasjon

Innledning

Krav til søknad og dokumentasjon reguleres av pbl. § 21-2 og byggesaksforskriften kapittel 5.

Søknad om tillatelse skal være skriftlig og være underskrevet av tiltakshaver og søker, jf pbl. § 21-2 første ledd første punktum. Elektronisk søknad (med elektronisk signatur) regnes som skriftlig, jf. forvaltningsloven § 2 bokstav g. Dersom tiltaket kan forestås av tiltakshaver selv, vil det kun være tiltakshaver som undertegner. For øvrig må søknaden også undertegnes av ansvarlig søker, jf. pbl. § 23-4. Der søknaden sendes inn elektronisk må søknaden påføres elektronisk signatur eller annen form for identifikasjon fra ansvarlig søker, jf. merknadene til byggesaksforskriften § 5-1 annet ledd.

Etter pbl. § 21-2 første ledd andre punktum skal søknad om tillatelse gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse. Nærmere bestemmelser om den dokumentasjonen som skal foreligge i et tiltak, og særlig den dokumentasjonen som skal sendes kommunen, er gitt i forskrift, jf. særlig byggesaksforskriften §§ 5-1 og 5-4. Etter pbl. § 21-2 første ledd tredje punktum skal det framgå av søknaden dersom det søkes om dispensasjon. Dispensasjon forutsetter søknad med begrunnelse etter pbl. § 19-1, enten som en del av søknaden om tillatelse til tiltak, eller ved særskilt søknad før det sendes inn søknad om tillatelse til tiltaket. Kommunen har ikke ansvar for å vurdere om vilkårene for å gi dispensasjon foreligger dersom det ikke er søkt om dispensasjon. Søknad om byggetillatelse kan avslås dersom tillatelse til tiltaket forutsetter dispensasjon, og det ikke er søkt om dette. Eventuelt kan kommunen avvise søknaden.

Søknaden må etter pbl. § 21-2 andre ledd også gi opplysninger som er nødvendige for at kommunen kan tildele ansvarsrett(er), hvis ikke det søkes om tiltak som kan forestås av tiltakshaver selv (pbl. § 20-2). I tillegg til de tiltakene dette gjelder, jf. også byggesaksforskriften kapittel 3, kan kommunen i konkrete tilfeller vurdere om enkelte tiltak kan forestås av tiltakshaver, jf. § 20-2 første ledd bokstav d. Etter pbl § 23-1 tredje ledd kreves ikke ansvarlig foretak der det er unødvendig. Kommunen avgjør om ansvar er unødvendig, og unntaket skal fremgå av tillatelsen. Eksempler på tiltak der ansvar ikke er nødvendig er tiltak som ikke omfattes av teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, hvor oppgavene teknisk sett er enkle, bruksendring som ikke nødvendiggjør ombyggingarbeider og riving av mindre bygninger som garasjer. Regelen gir adgang til å lempe kravet om ansvarlig foretak der kravet ikke tjener noen hensikt.

Hvis reglene om ansvar kommer til anvendelse, må ansvarsrettssøknadene dekke alle funksjonene i tiltaket. Søknad om godkjenning for ansvarsrett er en del av søknaden om tillatelse. Avslag kan imidlertid påklages særskilt, jf. pbl. § 22-3 siste ledd. De nærmere detaljer om godkjenning og ansvar reguleres i forskrift, jf. byggesaksforskriften kapitlene 9 – 12.

Ved søknad om rammetillatelse som inneholder søknadspiktig prosjektering, skal det i utgangspunktet stilles krav om søknad om ansvarlig prosjekterende i tillegg til ansvarlig søker. Det kan likevel i noen tilfeller være tilstrekkelig at ansvaret for prosjekteringen og eventuell uavhengig kontroll av denne foreligger først ved søknaden om igangsettingstillatelse. I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) er det på s. 123 nevnt som eksempel at det foreligger detaljert reguleringsplan for et nybyggingsfelt der plassering og utnyttelse fremgår, og det søkes om rammetillatelse f. eks. på grunnlag av kataloghustype. Et annet eksempel kan være der tiltakshaver ønsker rammetillatelse på grunnlag av en arkitekt-skisse, der overordnede krav i plan og regelverk for øvrig er ivarettatt tilstrekkelig til at kommunen kan ta stilling til søknaden, men der denne skissen ikke er detaljert i så stor grad at det er naturlig å engasjere ansvarlig prosjekteringsforetak. Dette kan tenkes i forbindelse med en arkitektkonkurranse, hvor det søkes om rammetillatelse på grunnlag av vinnerutkastet, men hvor det ikke er inngått avtale med noe prosjekteringsforetak. – Det er imidlertid klart at også denne delen av prosjekteringen må omfattes av ansvarsretten for prosjektering før det gis igangsettingstillatelse. Det er ikke meningen at "forprosjekteringen" skal unntas fra ansvarsbelegging.

Søknaden må også gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne avgjøre om tiltaket skal underlegges uavhengig kontroll etter pbl. § 24-1, jf. pbl. § 21-2 tredje ledd. Dersom uavhengig kontroll ifølge forskrift skal anvendes, skal dette framgå av søknaden.

Søknaden skal vedlegges dokumentasjon for at naboene er varslet, samt en redegjørelse for hvordan eventuelle nabomerknader er ivarettatt, jf. pbl. § 21-2 fjerde ledd første og andre punktum og byggesaksforskriften § 5-2. Erklæring om varsling av kreditorer med pengeheftelser i eiendom som søkes revet skal også vedlegges.

Det skal framgå av søknaden dersom saken har vært forelagt annen myndighet jf. pbl. § 21-2 fjerde ledd tredje punktum. Eventuelle uttalelser eller vedtak fra andre myndigheter skal vedlegges dersom tillatelse til det omsøkte tiltaket er betinget av dette, og dette er innhentet på forhånd av søker/tiltakshaver. Dersom ikke forholdet til andre myndigheter er avklart, skal kommunen forelegge saken for de aktuelle myndigheter, jf. pbl. § 21-5. Hvilke myndi-

gheter som omfattes av denne samordningsplikten, er fastsatt i byggesaksforskriften § 6-2

Søknad om byggetillatelse kan deles opp i søknad om henholdsvis rammetillatelse og en eller flere igangsettingstillatelser, jf. pbl. § 21-2 femte ledd. Det vil i praksis være mest aktuelt å dele søknader etter pbl. § 20-1 med krav om ansvarlige foretak, men det er fullt mulig å dele opp søknad som omfattes av pbl. § 20-2. Det er ikke mulig å dele opp søknaden i flere rammetillatelser, jf. pbl. § 21-2 femte ledd andre punktum.

Pbl. § 21-2 sjette ledd angir hvem som kan søke om opprettelse av ny grunneiendom mv., jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav m, og stiller krav til søknaden.

§ 5-1. Generelle krav til søknad og dokumentasjon

Søknad og vedlegg skal presenteres i en oversiktlig form. Søknad med vedlegg skal sendes kommunen i ett eksemplar.

Ved bruk av elektronisk søknad skal ansvarlig søker kunne dokumentere tiltakshavers underskrift dersom kommunen krever det.

Statens bygningstekniske etat kan bestemme at opplysninger og dokumentasjon som skal sendes kommunen må fremsettes i en nærmere fastsatt form eller elektronisk format.

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

Søknad og vedlegg som ikke er utferdiget på norsk, svensk eller dansk skal vedlegges en oversettelse til ett av disse språkene.

Veiledning

Til første ledd

Søknad om tillatelse etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 skal være skriftlig og inneholde de opplysninger som er nødvendig for at kommunen skal kunne ta stilling til om tillatelse eller godkjenning etter plan- og bygningsloven kan gis, jf. pbl. § 21-2 første ledd. Etter § 5-1 første ledd skal opplysningen presenteres i en oversiktlig form.

Søker er ikke forpliktet til å sende inn mer enn ett eksemplar av søknaden med vedlegg.

Til andre ledd

Etter pbl. § 21-2 første ledd skal søknad om tiltak med ansvarlige foretak i utgangspunktet underskrives av tiltakshaver og ansvarlig søker. Ved elektronisk søknad er dette upraktisk. Søker viser i stedet sin tilknytning til tiltakshaver ved å ha tiltakshavers underskrift på et forpliktende dokument. Dette oppfylder kravet om underskrift. Ansvar formaliseres og synliggjør for tiltakshaver at han er ansvarlig overfor kommunen, særlig for tiltaket, men også for byggesaksgebyret.

Rent praktisk kan dette løses ved at en utskrevet kopi av den elektroniske søknaden er underskrevet av tiltakshaver og ansvarlig søker. Den underskrevne søknaden oppbevares hos ansvarlig søker, slik at den kan fremvises dersom kommunen ber om det.

I ByggSøk legges det til en egen funksjon for avkrysning, hvor ansvarlig søker bekrefter at tiltakshaver er gjort kjent med at han er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene, og at søknaden er underskrevet av begge.

Til tredje ledd

Forskriften åpner for at Statens bygningstekniske etat kan fastsette at opplysningene i søknader skal gis i en bestemt form. Det kan løpende vurderes om dette er nødvendig for sikre en effektiv anvendelse av bestemmelsene.

Det finnes standardiserte blanketter som næringen og kommunene bruker. Riktig bruk av blankettene vil bidra til å gjøre saksbehandlingen mer effektiv i kommunen og dermed redusere saksbehandlingstiden. Blankettene forelig-

ger også i elektronisk form.

ByggSøk er også tilgjengelig med hjelpemiddel for standardisert datafangst og overføring til kommunene. En rekke kommuner kan i dag motta søknaden elektronisk, mens alle kommuner kan motta utskrift av søknaden fra ByggSøk. Programmet gir bistand med sjekk av at nødvendige opplysninger er gitt, før søknaden sendes til kommunen.

Til fjerde ledd

Så lenge søknaden inneholder nødvendige opplysninger, er kommunen forpliktet til å behandle den. Bruk av standardiserte blanketter vil oppfylle kravet til opplysninger som skal gis, og er tilstrekkelig for å ivareta kommunens krav til opplysninger. Det er ikke krav om at standardiserte blanketter skal anvendes.

Til femte ledd

Søknad og vedlegg som ikke er utferdiget på norsk, svensk eller dansk, skal vedlegges en oversettelse til ett av disse språkene. Kommunen kan også akseptere dokumentasjon på engelsk, eksempelvis vitnemål.

§ 5-2. Varsel til naboer og gjenboere

Når nabo- eller gjenboereiendom er en festet tomt (matrikulert festerhet), skal både eier og fester varsles.

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. Begrunnelse for søknad om dispensasjon skal vedlegges varselet i den grad dispensasjonen berører naboers eller gjenboeres interesser.

Dersom søknad sendes kommunen senere enn ett år etter utsending av nabovarsel, skal det sendes nytt nabovarsel til alle naboer og gjenboere.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 21-3, og er langt på vei en videreføring av tidligere pbl. § 94 nr. 3. Endringene fremgår av loven, og gjelder bl.a. utvidete muligheter for kommunen til å unnta fra varslingsplikten og at nabovarsel ikke lenger skal oversendes samtidig til kommunen. Kommunen kan unnta fra nabovarsel også når naboen eller gjenboeren i liten grad berøres av arbeidet, som er en endring fra tidligere da slikt unntak kun var mulig når deres interesser ikke ble berørt av arbeidet.

Eksempler på når varslingsplikt kan unntas, er tiltak på en stor eiendom med stor avstand til naboen eller der det skal oppføres mindre tiltak som ikke berører naboen i særlig grad. I tillegg kan varsling unnlates når grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, jf. pbl. § 21-3 første ledd. Ved en slik bestemmelse unngås at det begås saksbehandlingsfeil når varsel unnlates fordi en ikke finner fram til en nabo eller gjenboer.

Det skal framgå av varselet at merknader fra naboer eller gjenboere må sendes søker innen en frist på minst to uker etter at nabovarselet er sendt og nødvendig grunnlagsmateriale er gjort tilgjengelig, jf. pbl. § 21-3 første ledd. Søker bestemmer om fristen skal være lenger enn to uker. Der det likevel blir for kort frist for å komme med merknader bør kommunen vurdere merknader som er kommet for sent inn. Dette følger av forvaltningsrettens prinsipp om at en sak skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.

Gjelder søknaden riving skal søkeren varsle de som har pengeheftelser i eiendommen, jf. pbl. § 21-3 tredje ledd.

Når søknad deles opp i rammesøknad og søknad om igangsetting skal det bare sendes nabovarsel for søknad om rammetillatelse. Det skal også sendes nabovarsel for søknad om opprettelse av ny grunneiendom mv. etter § 20-1 bokstav m som ikke er avklart i rammetillatelsen, jf. pbl. § 21-3 fjerde ledd.

Pbl. § 21-3 femte ledd gir hjemmel for å gi nærmere bestemmelser om nabovarsel i forskrift. I byggesaksforskriften

§ 5-2 er det gitt bestemmelser bl.a. om hva et nabovarsel skal inneholde og regler om varigheten av nabovarselet. Forskriftsbestemmelsen er i hovedsak en videreføring av tidligere SAK § 16, med endringer som nevnt.

Til første ledd

I tillegg til eieren skal festere av nabo- og gjenboereiendom motta nabovarsel. Tinglyste festekontrakter framgår av matrikkelen. Det er normalt tilstrekkelig at de festere som er registrert i registeret varsles.

Kommunen kan kreve at andre eiere eller festere enn naboer og gjenboere blir tilsendt nabovarsel, jf. pbl. § 21-3 andre ledd. Dette forutsetter at vedkommende berøres av tiltaket.

Naboeiendommer er eiendom som har felles grense med den tomt som skal bebygges.

Gjenboereiendom er eiendom hvor kun en vei, gate, elv eller annet areal ligger imellom. Både eiere av bebygde og ubebygde eiendommer skal varsles.

Leieboere, panthavere, sameiere, borettslavere eller andre med begrensede rettigheter skal derimot ikke varsles direkte. Kommunen kan kreve utvidet varsel etter pbl. § 21-3 andre ledd, og krav om varsel kan følge av annet regelverk. Nevnte rettighetshavere kan imidlertid ha rettslig klageinteresse. Der nabo er et sameie eller borettslag med styre, er det tilstrekkelig at styret varsles.

Kopi av nabovarsel skal ikke sendes kommunen. Dersom en nabo som har mottatt nabovarsel har behov for veiledning fra kommunen om det varslede tiltaket, er det ikke noe i veien for at han kan kontakte kommunen selv om denne ikke har mottatt kopi av varselbrevet.

Søker, eventuelt tiltakshaver der det ikke er ansvarlig søker, skal ta i mot og koordinere nabomerknadene, og har mulighet til å justere tiltaket i henhold til nabomerknadene før endelig søknad sendes kommunen. Endringer foretatt etter nabovarsling skal beskrives slik at kommunen kan ta stilling til hvorvidt det er behov for ny nabovarsling etter pbl. § 21-4 andre ledd. Det er ikke lagt opp til at nabomerknadene sendes både kommunen og søker, men der kommunen mottar slike nabomerknader vil den ha plikt til å journalføre disse.

Til andre ledd

Nødvendig dokumentasjon skal følge med varselet og være tilgjengelig for nabo og gjenboer. Grunnlagsmaterialet kan f. eks. legges ut på internett, og i så fall oppgis internettadressen sammen med nabovarselet. Dersom denne løsningen velges bør det i tillegg gis mulighet for at materialet kan ses på annen måte.

Nabovarsel skal gi en dekkende beskrivelse av tiltaket; hva som skal oppføres og hvor det skal oppføres. Det er satt som et krav i forskriften at målsatt situasjonsplan og snitt- og fasadetegninger vedlegges selve varselet. I tillegg skal varselet, i den grad det berører naboens eller gjenboers interesser, inneholde øvrig dokumentasjon som følger av byggesaksforskriften § 5-4.

Det skal fremgå tydelig av varselet hvor merknadene skal sendes.

Medfører tiltaket endret bruk skal også den tidligere bruk opplyses.

Det skal framgå av nabovarselet om tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det skal da beskrives hvilke regler det søkes dispensasjon fra, og begrunnelse for dispensasjons-søknaden.

Til tredje ledd

Når det er gått mer enn 1 år mellom utsending av nabovarsel og søknad kan ikke lenger nabovarselet benyttes. Da må det sendes nytt varsel til alle naboer og gjenboere. Nye eiere får dermed muligheten til å gi merknader.

Innenfor den nevnte ettårsfristen kan det også være aktuelt å kreve nytt nabovarsel. Utgangspunktet er at det ikke er nødvendig med nytt nabovarsel så lenge forholdene ikke har endret seg, og det ikke er foretatt endringer i tiltaket det søkes om. Endringer som i seg selv vil medføre søknadsplikt krever endrings-søknad med nytt nabovarsel. Det kan f. eks. gjelde endring av fasade mot nabo, endring av plassering mv. Det bør gjøres oppmerksom på at det nye nabovarselet bare gjelder det nye forholdet, og ikke røkkes ved en eventuell rammetillatelse. Hvis tiltaket må endres etter at søknaden er innsendt, f. eks. som følge av krav fra andre myndigheter, er dette også et nytt forhold som vil kunne kreve nytt nabovarsel.

Kommunen har også hjemmel til å kreve nytt nabovarsel dersom den mener det er påkrevet, jf. § 21-4 andre ledd.

§ 5-3. Gjennomføringsplan

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 inndelt i godkjenningssområder og etter tiltaksklasser, kontrollområder, ansvarlige foretak og gjennomføring av oppgavene.

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

Ansvarlige foretak skal bistå søker med nødvendig dokumentasjon for utarbeidelse, oppdatering og slutføring av gjennomføringsplanen. Gjennomføringsplan skal være oppdatert på grunnlag av samsvarserklæringer fra de ansvarlige for prosjektering og utførelse, og kontrollerklæringer og sluttrapport fra de kontrollerende.

Gjennomføringsplanen skal signeres av søker og sendes kommunen når det søkes om rammetillatelse, igangsettingstillatelse, endringstillatelse, særskilte ansvarsretter, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Ved tilsyn kan kommunen kreve innsyn i grunnlagsmaterialet for gjennomføringsplanen, herunder planlegging av kontroll, kontrollerklæringer, samsvarserklæringer og avviksbehandling.

Ved søknad om ferdigattest skal gjennomføringsplanen vise at tiltaket er fullført og at kontrollen er fullført. Slutført og signert gjennomføringsplan er grunnlag for ferdigattest. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse skal gjennomføringsplanen vise gjenstående arbeid og kontroll, og tidsplan for ferdigstilling.

Veiledning

Innledning

Gjennomføringsplan er et nytt obligatorisk vedlegg til de ulike søknadene som skal sendes inn i løpet av en byggesak. Det finnes ikke noen tilsvarende bestemmelser i tidligere lovgivning, men det har vært vanlig å lage oversikt over ansvarlige foretak, samt tiltaksprofil for tiltaket der det er inndelt i flere oppgaver i forskjellige tiltaksklasser.

Gjennomføringsplanen skal vise at krav om (uavhengig) kontroll er ivaretatt, og skal inneholde bl.a. oversikt over forskjellige tiltaksklasser i tiltaket (tiltaksprofil) og ansvarsoppgave. Planen vil være en enkel og overordnet dokumentasjon som gir kommunen tilstrekkelige opplysninger om gjennomføringen av tiltaket, og som gjør det unødvendig å sende inn ansvarsoppgave, kontrollplan, samsvarserklæringer, kontrollerklæringer og sluttrapport fra kontrollerende. Disse dokumentene skal ligge hos ansvarlig søker og være tilgjengelige for tilsyn. Annen dokumentasjon etter § 5-3 må likevel sendes inn ved søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal signeres av ansvarlig søker ved hver innsending til kommunen.

Gjennomføringsplanen skal tjene flere formål, og oppdateres gjennom tiltaket. Hensikten med planen er å gi kommunen grunnlag for vurdering av tiltaket ved søknad om tillatelse om tiltak, herunder endringssøknad, som sluttokumentasjon ved søknad om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse, og for at kommunen skal kunne planlegge eventuelle tilsyn. For tiltak der det kreves ansvarlig foretak er det viktig at kommunen har oversikt over foretak, tiltaksprofil og kontroll, og denne planen reduserer behovet for innsending av underliggende dokumenter til kommunen.

For tiltak der tiltakshaver er ansvarlig skal det utarbeides gjennomføringsplan der det er krav om uavhengig kontroll. Planen avgrenses til kontrollområdene, og kan derfor gjøres meget enkel. Det samme gjelder der tiltakshaver er godkjent som selvbygger og velger å benytte ansvarlige foretak for deler av tiltaket. Der det ikke benyttes ansvarlige foretak, stilles det ikke krav om gjennomføringsplan, og ferdigattest utstedes på bakgrunn av egenerklæring fra tiltakshaver om at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningslovgivningens krav.

Til første ledd

Gjennomføringsplanen er søkers ansvar. Med "søker" menes ansvarlig søker der tiltaket krever ansvarlige foretak, jf. pbl. § 20-1, og tiltakshaver i de tilfeller det er nødvendig med gjennomføringsplan i tiltak etter pbl. § 20-2 (eller § 20-3 og § 20-4). Gjennomføringsplanen er den samlede oversikt over tiltaket som skal gi kommunen grunnlag for vurdering av ansvarsfordelingen, om kravet til kontroll er ivaretatt, og ved utstedelse av ferdigattest. Gjennomføringsplanen må tilpasses det enkelte tiltaket mht. omfang, ansvars- og kontrollområder mv. Gjennomføringsplanen skal ikke godkjennes av kommunen, men være grunnlag for utstedelse av tillatelser og ferdigattest.

Planen skal angi aktuelle ansvarsområder som arkitektonisk utforming og andre prosjekteringsoppgaver, aktuelle

oppgaver i utførelsen, samt viktige og kritiske områder som er gjenstand for (uavhengig) kontroll, både de obligatoriske kontrollområdene etter § 14-2, og der kommunen krever uavhengig kontroll etter § 14-3. Kontrollområder må påføres av søker på bakgrunn av obligatoriske krav i forskrift og der kommunen krever det etter pbl. § 24-1 første ledd b). Kommunen bør i størst mulig grad ha klargjort hva den ønsker særskilt kontrollert ved uavhengig kontroll gjennom forhåndskonferanser eller annen forhåndsinformasjon.

Ansvarsområdene skal både angis som overordnede fagområder og som konkret angivelse av oppgavene i tiltaket (kolonne 1 i Standard Norges Byggblankett 5185). De overordnede fagområdene kan være de områdene der foretakene har sentral godkjenning, men de angitte fagområdene for sentral godkjenning i § 13-5 vil ikke nødvendigvis være dekkende, og det kan da brukes bransjenormer eller andre beskrivelser av fagområder. Det viktigste er likevel at den konkrete oppgaven foretaket har i tiltaket er korrekt beskrevet (kolonne 2). Denne beskrivelsen skal være hentet fra det aktuelle foretakets søknad om ansvarsrett, og bør i størst mulig grad samsvare med det privatrettslige ansvaret foretaket har påtatt seg. Det at blanketten har 2 kolonner er særlig praktisk der det er flere foretak som jobber innenfor samme fagområde. Eksempelvis kan det i en byggesak være mange foretak som har oppgaver innenfor brannsikkerhet. Kolonne 1, for dem alle, vil angi "brannsikkerhet", mens kolonne 2 vil måtte se forskjellig ut for de enkelte foretakene. Et foretak vil kanskje ha ansvar for "brannkonsept/forprosjektering", et annet foretak vil ha ansvar for "detaljprosjektering av brannsikkerhet", et tredje foretak vil ha ansvar for "prosjektering av brannalarmanlegg", et fjerde vil ha ansvar for "prosjektering av røykventilasjon" osv. Til sammen skal kolonne 2 dekke hele fagområdet som angitt i kolonne 1. Det må fremgå tydelig hvilket foretak som har ansvaret for alt det som ikke særskilt er trukket ut i egne ansvarsretter.

Planen skal i tillegg angi tiltaksklasse for de forskjellige oppgavene (tiltaksprofil), og oversikt over de foretak som har ansvarsrett for de forskjellige oppgavene. Til sammen skal overordnede fagområder, konkrete oppgaver i tiltaket og tiltaksklassene angi den samlede oversikt over ansvar i tiltaket.

Planen skal være orientert om milepæler som angir ferdigstillelse av de aktuelle oppgavene, og klargjøring for kontroll, først og fremst med sikte på gjennomføring av kontroll og eventuelt tilsyn. Datoene gir ingen direkte forpliktelse overfor kommunen, ettersom kommunen ikke kan stille krav til tiltakenes fremdrift, men skal synliggjøre hvordan kontroll er lagt inn i tiltakets fremdriftsplan. I Standard Norges utkast til gjennomføringsplan er det foreslått at de rubrikkene som senere skal vise at det er innlevert samsvarserklæringer og kontrollerklæringer merkes, og at disse erstattes med datoer for erklæringene når disse foreligger. Identifikasjon av erklæringene kan naturligvis også skje på andre måter enn ved angivelse av dato, men datering er en enkel identifikasjon, samtidig som den angir fremdriften.

Til andre ledd

I tillegg til gjennomføringsplanen må det også sendes inn ansvarsrettssøknader for de enkelte foretak, som angir ansvarsområder og grensesnitt mer detaljert. Dersom det er uoverensstemmelse mellom ansvarsrettssøknadene og gjennomføringsplanens oversikt over ansvarsfordelingen mht. grensesnitt og hva ansvaret omfatter, går de enkelte ansvarsrettssøknader foran. Dette fordi disse er mer detaljerte og konkrete, og dessuten undertegnet av det ansvarlige foretaket. Ved motstrid må gjennomføringsplanen oppdateres slik at den stemmer med ansvarsrettssøknadene, og søker må påse at det ikke er blitt noen utilsiktede overlappende eller manglende ansvarsområder, jf. pbl § 23-4 andre ledd, som krever at alle oppgaver skal være belagt med ansvar.

Til tredje ledd

Det er søker som har ansvaret for utarbeidelse av gjennomføringsplanen, ettersom planen skal gi en samlet oversikt, og det bare skal være én plan for hvert tiltak. Det kan imidlertid være mange ansvarlige foretak i tiltaket, med forskjellige oppgaver, ansvarsområder og tiltaksklasser, herunder også kontrollforetak. Gjennomføringsplanen skal være basert på den dokumentasjonen disse foretakene gir til søker. De ansvarlige foretakene har derfor ansvar for å bistå søker gjennom hele prosessen, også f. eks. der det foretas prosjektering i utførelsesfasen, noe som også skal fremkomme av gjennomføringsplanen. Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest på grunnlag av gjennomføringsplanen.

Til fjerde ledd

Det skal bare være én gjennomføringsplan for hvert tiltak, men den skal være et dynamisk dokument, og må derfor foreligge i flere versjoner som innleveres første gang ved innsending av søknad om rammetillatelse og oppdateres ved søknad om hhv. igangsettingstillatelse, ferdigattest og eventuelt midlertidig brukstillatelse. Planen må altså suppleres med ansvarlige foretak for de enkelte fasene i gjennomføringen. Planen skal også oppdateres dersom det søkes om endringstillatelse. Søker må undertegne gjennomføringsplanen på de forskjellige stadier. Gjennomføringsplanen blir på den måten søkers "samsvarserklæring" for at han har utført sin oppgave i tiltaket vis à vis

kommunen.

Der det er nødvendig med oversikt over tiltaksklasser, bør disse påføres ved første gangs innsendelse, og oversikt over ansvarlige foretak der det er aktuelt i forhold til rammesøknad og igangsettingsøknad, eventuelt også ved endringssøknad.

Ved tilsyn kan kommunen kreve innsyn i den enkelte dokumentasjon fra disse foretakene. Foretakene må derfor også bistå ved å tilrettelegge for tilsyn der kommunen ønsker det. Der kommunen forhåndsvarsler tilsyn, kan dette legges inn i gjennomføringsplanen.

Til femte ledd

Søker skal slutføre og utkvittere gjennomføringsplanen som grunnlag for ferdigattest. Som grunnlag for slutføringen skal søker ha innhentet samtlige samsvarserklæringer, kontrollerklæringer og sluttrapporter for kontrollen, jf. § 14-8. Søker har ikke noe ansvar for at erklæringene eller sluttrapportene er riktige, men skal forestå slutføringen på grunnlag av den dokumentasjonen han får inn. Avviksregistreringen trenger ikke å fremgå av gjennomføringsplanen, men skal foreligge hos søker og de enkelte ansvarlige foretak, og avviksbehandlingen i tiltaket skal omtales i ansvarlig kontrollerendes sluttrapport om kontrollen.

Der det er krav om uavhengig kontroll skal det ved søknad om ferdigattest bekreftes at det er utført sluttkontroll. Der det ikke er krav om uavhengig kontroll er det tilstrekkelig at det foreligger samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak som erstatning for tidligere kontrollerklæringer for egenkontroll.

Ferdigattesten skal bare omfatte kravene etter plan- og bygningslovgivningen. 3-ukers-fristen kommunen har for behandling av søknaden om ferdigattest forutsettes brukt til avslutningsarbeider etter kontrakt. Det presiseres også at 3-ukers-fristen er en maksimumsfrist, og der det ikke meldes om avvik og kommunen ikke ønsker å føre tilsyn, bør ferdigattest kunne utstedes raskere. Ved midlertidig brukstillatelse må det i tillegg lages oversikt over gjenstående arbeid, med eksakt, bindende tidsangivelse for ferdigstilling og innsending av søknad om ferdigattest. Gjennomføringsplanen kan brukes som utgangspunkt dersom søker og tiltakshaver blir enige om en hensiktsmessig prosess i forbindelse med utstedelse av ferdigattest, slik at det klargjøres hva som eventuelt gjenstår og skal avsluttes i løpet av de 3 ukene mellom innsending av søknad og utstedelse av ferdigattest, og tilsvarende dersom det søkes om midlertidig brukstillatelse. Dette kan være tilfelle både for å gi oversikt over gjenstående arbeid og en forpliktende tidsplan der det søkes om midlertidig brukstillatelse, og der det ønskes avtale med kommunen om at ferdigattest kan behandles raskere enn 3 uker etter en mer detaljert fremdriftsplan for innsendelse av dokumentasjon.

§ 5-4. Opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-2 skal inneholde opplysninger som nevnt nedenfor i tredje ledd bokstav a til q i den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendige for kommunens behandling.

For midlertidige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 bokstav c skal det i tillegg opplyses om plasseringens varighet, og søknaden skal i nødvendig utstrekning inneholde opplysninger om hvordan kravene i plan- og bygningsloven § 30-5 er ivaretatt.

Opplysninger som er relevante ved søknad er

- a) tiltakshaver
- b) eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket
- c) beskrivelse av tiltakets art
- d) tiltakets størrelse og grad av utnytting
- e) forhold til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven § 1-8
- f) ivaretagelse av krav til universell utforming og arkitektonisk utforming, herunder visuelle kvaliteter
- g) tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle

sikringstiltak

- h) konsekvensanalyse som framgår av byggeteknisk forskrift § 9-4
- i) minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann- og avløpsledninger
- j) atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning
- k) eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon
- l) om det er avholdt forhåndskonferanse
- m) tegninger og målsatt situasjonsplan
- n) redegjørelse for nabovarsling og nabomerknader
- o) forholdet til andre myndigheter
- p) gjennomføringsplan
- q) søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett med relevant dokumentasjon.

Ved søknad om rammetillatelse, jf. § 6-4, må alle opplysninger som er nevnt i tredje ledd følge søknaden i den utstrekning de er relevante for tiltaket, med følgende unntak

- a) universell utforming og arkitektonisk utforming, jf. tredje ledd bokstav f, skal bare dokumenteres i den utstrekning forholdet avklares i rammetillatelsen
- b) for forhold som gjelder sikring mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf. tredje ledd bokstav g, er det tilstrekkelig at faren er identifisert og muligheten for sikring er utredet
- c) for forhold som atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning, jf. tredje ledd bokstav j, er det tilstrekkelig at det er dokumentert at nødvendige rettigheter er sikret
- d) det er tilstrekkelig å dokumentere hvilke myndigheter tiltaket er avklart i forhold til, jf. tredje ledd bokstav o
- e) søknader og dokumentasjon, jf. tredje ledd bokstav q, kreves for ansvarlig søker og for ansvarlig prosjekterende for forhold som avklares i rammetillatelsen. § 5-4 Opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 21-2 syvende ledd, og regulerer både hvilken dokumentasjon som skal sendes inn til kommunen, og når dette skal skje.

Til første ledd

For søknader gjelder i utgangspunktet alle krav til opplysninger nevnt i bokstav a – q, men bare så langt de er relevante og nødvendige i forhold til tiltaket. Begrensingen innebærer i første rekke at det ikke skal leveres dokumentasjon for forhold som ikke berører tiltaket, for eksempel beskrivelser av håndtering av fare fra naturforhold der det ikke er grunn til å mistenke at det foreligger slik fare.

Kommunen har ansvar for behandling av søknader og kan be om ytterligere opplysninger eller avslå søknaden hvis opplysningene ikke er tilfredsstillende. Detaljprosjekteringen skal derimot forestås, kvalitetssikres og eventuelt kontrolleres av ansvarlige foretak som godkjennes av kommunen i den enkelte sak.

Ansvarlig søker, eventuelt tiltakshaver, skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne vurdere de forhold kommunen skal ta stilling til, altså tiltakets ”ytre rammer”, behovet for kontroll og opplysninger om foretak. Videre skal dokumentasjonen sette kommunen i stand til å vurdere behovet for tilsyn, ytterligere kontroll med videre.

Søknad om tiltak som kan forestås av tiltakshaver skal i utgangspunktet inneholde de samme opplysningene som søknader om tiltak der det skal godkjennes ansvarlige foretak, med unntak av gjennomføringsplan og søknader om godkjenning for ansvarsrett.

Til andre ledd (Dokumentasjonskrav for midlertidige tiltak)

Andre ledd presiserer dokumentasjonskravet for midlertidige tiltak, jf. pbl. § 30-5. Det kreves ikke lenger at søknad om tiltak som skal brukes til varig opphold, innendørs arbeidsplasser eller hvor mer enn 25 personer kan oppholde seg samtidig, skal inneholde opplysninger om hvordan plan- og bygningslovgivningens krav til helse, miljø og sikkerhet er ivaretatt. Dette dokumenteres i tiltaket, og vurderes eventuelt av kommunen ved tilsyn.

For midlertidige tiltak etter pbl. § 20-2 bokstav c) skal det opplyses om plasseringens varighet, og søknaden skal i nødvendig utstrekning inneholde opplysninger om hvordan kravene i pbl. § 30-5 er ivaretatt. Dette vil særlig gjelde hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og ulemper for omgivelsene.

Til tredje ledd bokstav a (tiltakshaver)

Det skal oppgis hvem som er tiltakshaver og tilstrekkelig kontaktinformasjon.

Til tredje ledd bokstav b (eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket)

Det skal oppgis entydig adresse på eiendommen som tiltaket omfatter. Dette vil i praksis være kommune, gårds- og bruksnummer og eventuelt festenummer eller seksjonsnummer. Ved endring på eksisterende bygning skal også bygningsnummer oppgis. Hvis bygningen inneholder boliger skal bolignummeret på de enheter som omfattes oppgis.

Til tredje ledd bokstav c (beskrivelse av tiltakets art)

Det må fremkomme av søknaden hva tiltaket består i og hva det skal brukes til. For de fleste bygninger kan dette gjøres ved å beskrive type bygning (enebolig, flermannsbolig, garasje, sykehus), hvilken næringsgruppe som skal benytte det og beskrivelse av bruk. For anlegg vil en beskrivelse av bruken i de fleste tilfelle gi en tilfredsstillende beskrivelse.

Til tredje ledd bokstav d (tiltakets størrelse og grad av utnyttning)

Det skal i søknaden oppgis bruks- eller bebygd areal samt antall etasjer på ny bebyggelse og eventuell eksisterende bebyggelse. Arealer skal beregnes i samsvar med byggt teknisk forskrift kapittel 6. Grad av utnyttning er regulert i byggt teknisk forskrift kapittel 5. For eldre arealplaner skal arealer og utnyttelse beregnes etter de beregningsregler som gjaldt ved tidspunkt for vedtakelse av arealplanen.

Det kan effektivisere kommunens saksbehandling at det beskrives hvordan man har kommet fram til den utnyttelsesgrad som legges til grunn i søknaden.

Til tredje ledd bokstav e (forhold til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven 1-8)

I arealplanene kan det finnes bestemmelser som regulerer utnyttelsen av arealer. Arealplaner er juridisk bindende for tiltak og fastlegger arealbruken med hensyn til? formål, utnyttelse, byggehøyder, avstander og byggegrenser. Det finnes to plannivåer; kommuneplanens arealdel og reguleringsplan. Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering eller detaljregulering. Vedtatte bebyggelsesplaner etter tidligere plan- og bygningslov tilsvarer detaljreguleringsplan. Tiltaket skal være i samsvar med plangrunnlaget. Det må derfor gis sentrale opplysninger om plangrunnlaget slik som plantype, identifikasjon, formål (bolig forretning osv.) og hvor mye en kan utnytte arealene. (grad av utnyttning). Det finnes flere måter å beregne grad av utnyttning på. I mange eldre planer beskrives beregningsmetoden for u-grad ofte i planen, men ofte er den uten nærmere beskrivelse. Intensjon da planen ble laget og senere praksis må i så fall legges til grunn.

Til tredje ledd bokstav f (ivaretakelse av krav til universell utforming og arkitektonisk utforming, herunder visuelle kvaliteter)

I plangrunnlaget eller i egne retningslinjer kan kommunen gi bestemmelser om visuelle kvaliteter eller arkitektonisk utforming av tiltak. Søker må oppgi om slike bestemmelser finnes og vise at disse bestemmelsene er ivaretatt. Dokumentasjon kan for eksempel være fotomontasje. Universell utforming vil i første rekke inngå i den øvrige dokumentasjonen slik at den enten synliggjøres i innsendt tegningsmateriale eller eventuelt er ivaretatt? i prosjekteringsmaterialet i tiltaket, jf. bokstav m) og § 5-5.

Til tredje ledd bokstav g (tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak)

Kommunen har fortsatt rett og plikt til å forby bebyggelse i områder der det ikke anses å være tilstrekkelig sikkerhet mot kjent fare eller vesentlig ulempe som følge av natur eller miljøforhold, jf. pbl. § 28-1. Det må derfor henvises til kartlegging av grunnforhold, ras- og skredfare der slike finnes, eller til egne undersøkelser. Når det gjelder miljøforhold, vil det kunne være nødvendig å dokumentere løsningene i forhold til luft- og støyforurensing fra trafikk, industri, m.m. idet kommunen kan pålegge særlige tiltak for å redusere eventuelle ulemper. Forholdet til radonpåvirkning fra grunnen må også vurderes. Tilstrekkelig sikkerhet kan eventuelt oppnås gjennom sikringstiltak. Disse må i så fall dokumenteres.

Til tredje ledd bokstav h (konsekvensanalyse som framgår av byggteknisk forskrift § 9-4)

Dersom tiltaket berører utvalgte naturtyper fastsatt etter reglene i naturmangfoldsloven som ikke er vurdert etter lovens regler om konsekvensutredninger, skal konsekvensene utredes etter krav i byggteknisk forskrift § 9-4 bokstav b. Konsekvensanalysen skal følge søknad.

Til tredje ledd bokstav i (minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann- og avløpsledninger)

Kommunen skal i sin behandling vurdere om krav til minsteavstand til annen bebyggelse, vei, vann- og avløpsledninger samt kraftlinjer er ivarettatt. Det må derfor oppgis minsteavstander hvis noe av det overstående er relevant.

Til tredje ledd bokstav j (atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning)

Kommunen skal vurdere om et tiltak har nødvendig tilknytning til infrastruktur som vei, vann- og avløp. I noen spesielle områder kan det også ligge krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det må derfor gis tilstrekkelige opplysninger slik at kommunen kan vurdere disse forholdene. Det bør også fremgå om tiltaket rammes av krav om opparbeidelse av offentlig infrastruktur etter reglene i pbl. § 18-1.

Til tredje ledd bokstav k (eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon)

I spesielle tilfeller ønsker tiltakshaver å fravike plangrunnlaget eller andre bestemmelser. I slike tilfelle kan det søkes om dispensasjon. Kommunen har anledning til å gi dispensasjon i særlige tilfeller. Søkeren må da vise til hvilke bestemmelser det søkes dispensasjon fra og begrunne hvorfor han mener at kommunen skal gi dispensasjon. Kommunen tar så stilling til dette i sin behandling av saken. Krav til søknad om dispensasjon følger av pbl. § 19-1 og for bestående bygg kan kommunen også unnta fra tekniske krav etter pbl. § 31-2 fjerde ledd.

Til tredje ledd bokstav l (om det er avholdt forhåndskonferanse)

Det skal opplyses om det er avholdt forhåndskonferanse. Se for øvrig § 6-1 om forhåndskonferanse.

Til tredje ledd bokstav m (tegninger og målsatt situasjonsplan)

Utforming av tiltaket skal vises på tegninger og plassering av tiltaket skal vises på situasjonsplan. Hva som skal vises på tegninger, detaljeringsgrad og målestokk, avhenger av tiltaket. Normalt vil det være tilstrekkelig med fasade-, snitt- og plantegninger utført i normal detaljeringsgrad og målestokk 1:100. Hovedmål på tiltaket må påføres planer og snitt.

Situasjonsplanen utarbeides på grunnlag av situasjonskartet som utstedes av kommunen. Normalt skal tiltaket eller tiltakene tegnes inn med plassering, orientering (møneretning), målsetting og avstander til nabogrenser, andre bygg, vei og kraftlinjer. I tillegg skal endring av adkomstforhold, parkering og terrengarbeider (nye terrenglinjer) fremgå. Hvilke opplysninger, detaljering, målsetting m.m. som skal tegnes inn avhenger av tiltakstypen. Minste avstand til eiendomsgrense og senterlinje vei må påføres. For spesielle tiltak anbefales det å søke informasjon hos kommunen.

Standard Norge har utviklet egne spesifikasjoner som et hjelpemiddel for de som skal lage tegninger og situasjonsplaner i byggesaker. Disse spesifikasjonene vil kunne være anvendelige for de fleste saker.

Til tredje ledd bokstav n (redegjørelse for nabovarsling og nabomerknader)

Kommunen skal ha opplysninger om hvilke naboer og gjenboere som er varslet, slik at den kan ta stilling til om varslingsplikten er oppfylt. Videre skal naboenes eventuelle merknader være beskrevet og kopi av disse vedlegges, jf. pbl. § 21-2 fjerde ledd. Fremstillingen av nabomerknadene må inneholde en beskrivelse av hva som er gjort for å imøtekomme merknadene, eventuelt begrunnelse for hvorfor disse ikke er imøtekommet.

Til tredje ledd bokstav o (forholdet til andre myndigheter)

Tillatelse eller uttalelse fra annen myndighet skal vedlegges søknaden dersom slik er innhentet og den har betydning for kommunens behandling av søknaden.

For bygninger med arbeidsplasser skal det innhentes samtykke fra Arbeidstilsynet. Kopi av søknad om tillatelse til tiltak (inkl. alle vedlegg) sendes Arbeidstilsynet.

Kommunen kan gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde selv om gjennomføring av prosjektet er avhengig av godkjenning fra andre myndigheter (jf. pbl. § 21-5), forutsatt at dette skjer etter ønske fra tiltakshaver. Et vilkår for igangsettingstillatelse og dermed realisering av tiltaket, er at slik godkjenning fra annen myndighet foreligger. Godkjenningen skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

Til tredje ledd bokstav p (gjennomføringsplan)

Gjennomføringsplanen etter § 5-2 skal sendes inn både ved søknad om rammetillatelse og søknad om igangsettingstillatelse, samt ved endringssøknader.

Til tredje ledd bokstav q (søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett med relevant dokumentasjon)

Det skal vedlegges søknad om godkjenning for ansvarsrett for alle ansvarsområder i tiltaket. For søknad om rammetillatelse er det oftest tilstrekkelig med søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker, men også for ansvarlig prosjekterende dersom prosjekteringsforhold avklares i rammetillatelsen, jf. fjerde ledd bokstav e). Før igangsettingstillatelse gis skal ansvarsrett for alle fagområdene som omfatter prosjektering, utførelse og kontroll være godkjent.

Søknaden skal inneholde informasjon om foretaket, nødvendig kontaktinformasjon og opplysninger om foretakets system og kvalifikasjoner samt oversikt over kompetansen foretaket benytter i tiltaket.

Til fjerde ledd (unntak for enkelte opplysninger ved søknad om rammetillatelse)

Reglene skal sikre at rammetillatelsen i tilstrekkelig grad avklarar forholdet til omgivelsene, jf. § 6-4. Utgangspunktet er tiltakets "ytre rammer", slik at det som gjenstår til igangsettingstillatelse (men som kan tas i rammetillatelse) er forhold tiltakshaversiden vurderer og dokumenterer internt i tiltaket, og som kommunen etterprøver ved tilsyn.

Bestemmelsen er bygget opp slik at det listes opp forhold der full dokumentasjon som nevnt i tredje ledd ikke er nødvendig.

Til fjerde ledd bokstav a

Bestemmelsen innebærer at de sider av tiltaket som ikke berører utseende, utnyttingsgrad, universell utforming eller oppfyllelsen av (andre) krav i plan, ikke behøver dokumenteres. Dette gjelder også indre forhold som rominndeling med videre.

Til fjerde ledd bokstav b

For å tillate byggetiltaket er det tilstrekkelig at faren er identifisert, og at det kan sikres. Mer detaljert prosjektering av sikringstiltak kan i så fall vente til søknaden om igangsettingstillatelse.

Til fjerde ledd bokstav c

Det kreves at veiforbindelse med videre er sikret, herunder at bruk av nabogrunn er avklart, eventuell opparbeiding av offentlige veier og vann- og avløpsanlegg (pbl. § 18-1) er tilfredsstillende avklart med videre. Tekniske løsninger og dokumentasjon vedrørende refusjon må senest være avklart og utarbeidet i forbindelse med igangsettingstillatelse.

telsen.

Til fjerde ledd bokstav d

Det er ikke krav om at tiltakshaver avklarer mot andre myndigheter. Hvis dette er gjort, skal det imidlertid opplyses om det ved søknad om rammetillatelse.

Til fjerde ledd bokstav e

Ved søknad om rammetillatelse som inneholder søknadspliktig prosjektering, skal det i utgangspunktet stilles krav om søknad om ansvarlig prosjekterende i tillegg til ansvarlig søker. Det kan likevel i noen tilfeller være tilstrekkelig at ansvaret for prosjekteringen og eventuell uavhengig kontroll av den foreligger først ved søknaden om igangsettingstillatelse. I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) er det på s. 123 nevnt som eksempel at det foreligger detaljert reguleringsplan for et nybyggingsfelt der plassering og utnyttelse fremgår, og det søkes om rammetillatelse f. eks. på grunnlag av kataloghustype. Et annet eksempel kan være der tiltakshaver ønsker rammetillatelse på grunnlag av en arkitektskisse, der overordnede krav i plan og regelverk for øvrig er ivaretatt tilstrekkelig til at kommunen kan ta stilling til søknaden, men der denne skissen ikke er detaljert i så stor grad at det er naturlig å engasjere ansvarlig foretak. Dette kan tenkes i forbindelse med en arkitektkonkurranse hvor det søkes om rammetillatelse på grunnlag av vinnerutkastet, men hvor det ikke er inngått avtale med noe prosjekteringsforetak.

Det er imidlertid klart at også denne delen av prosjekteringen må omfattes av ansvarsretten for prosjektering før det gis igangsettingstillatelse. Det er ikke meningen at "forprosjekteringen" skal unntas fra ansvarsbelegging.

Gjennomføringsplanen skal være oppdatert i forhold til tiltakets fremdrift. Det vises til merknadene til § 5-3. Det vises for øvrig til merknad til § 6-4 andre ledd.

§ 5-5. Dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket

Dokumentasjon som viser oppfyllelse av krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven skal foreligge i tiltaket og være kjent for den ansvarlige i den grad de er relevante for foretakets oppgaver. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig ved tilsyn. Dokumentasjon skal være på norsk eller et annet skandinavisk språk. Dette gjelder blant annet

- a) tillatelsen
- b) tegningsmateriale og annet produksjonsunderlag
- c) samsvarserklæringer og kontrollerklæringer
- d) dokumentasjon for driftsfasen, jf. byggt teknisk forskrift kapittel 4
- e) dokumentasjon for oppfyllelsen av byggt teknisk forskrift kapittel 2 og § 3-1 tredje ledd
- f) dokumentasjon for oppfyllelse av systemkrav som nevnt i § 10-2
- g) kopi av søknad med tiltakshavers signatur ved bruk av elektronisk søknad, jf. § 5-1 andre ledd
- h) avfallsplan, dokumentasjon på faktisk disponering av avfallet og miljøsaneringsbeskrivelse, jf. byggt teknisk forskrift § 9-6, § 9-7 og § 9-9.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen gir en oversikt over dokumentasjonen som skal foreligge internt i tiltaket, dvs. i prosjektet, og som ikke skal sendes kommunen før denne eventuelt ber om det i forbindelse med tilsyn. Bestemmelsen gir veiledning for tiltakshaver og kommunen, blant annet i forbindelse med tilsyn. Opplistingen av den dokumentasjon som skal foreligge er ikke uttømmende.

Utgangspunktet for krav om dokumentasjon i søknaden følger av pbl § 21-2, mens den nærmere detaljeringen av

kravene følger av de enkelte bestemmelsene i lov eller forskrift. Det er i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) pekt på at kommunen ved tilsyn kan kreve all dokumentasjon den finner nødvendig i den enkelte sak, også når det gjelder mer tekniske kvalitetskrav, som den vanligvis ikke tar stilling til i saksbehandlingen.

Bestemmelsen trekker opp prinsippet om at relevant dokumentasjon skal være kjent for de som er ansvarlig for oppgaven. Formålet er å synliggjøre det selvsagte at løsningene i tiltaket skal være kjent. Videre må foretakenes system være kjent og i bruk.

Det gjøres ikke rede for hvilken dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket fordelt på hvilken funksjon de har (SØK, PRO mv.). Dette vil til en viss grad følge av forskriftens kapittel 12 om ansvar, som angir oppgaver for den enkelte funksjon og dermed hvilken dokumentasjon som må ligge til grunn for bl.a. prosjektering og utførelse.

Det reguleres ikke hvordan dokumentasjonen skal oppbevares. Det må i prosjektet foreligge en oversikt over dokumentasjonen, og den må være tilgjengelig slik at den lett kan fremskaffes ved tilsyn. Dokumentasjonen kan for eksempel finnes hos de ansvarlige foretak eller på byggeplass.

Til bokstav a (tillatelsen)

Byggetillatelsen skal være tilgjengelig. Det er ikke et krav om at søknaden oppbevares. Kommunen vil fra før ha tilgang til søknaden og det som er sendt inn sammen med denne. Dokumentasjonen som er grunnlag for søknaden skal imidlertid foreligge i tiltaket.

Til bokstav b (produksjonsunderlag)

Dokumentasjonen som bl.a. omfatter detaljprosjekteringen skal oppbevares i tiltaket, slik som tegningsmateriale og annet prosjekteringsmateriale og produksjonsunderlag.

Dokumentasjon som grunnlag for søknaden omfattes av kravet. Dette kan for eksempel være de vurderinger og utredninger som ligger til grunn for at man krysser av i søknaden for at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet, jf. pbl. § 28-1 og bl.a. kapittel 7 i byggteknisk forskrift. Selve søknaden og det som sendes inn i den forbindelse omfattes i utgangspunktet ikke av dette dokumentasjonskravet, men det følger bl.a. av krav til styringssystem at foretakene har denne dokumentasjonen.

Til bokstav c (erklæringer)

De ansvarlige foretak skal utarbeide samsvarserklæringer for prosjektering og utførelse, og kontrollerklæringer for utført kontroll. Ansvarlig søker skal motta disse og innarbeide de i gjennomføringsplanen, jf. § 5-3. Slike erklæringer fra de ansvarlige foretak skal være tilgjengelige i tiltaket.

Til bokstav d (dokumentasjon for fdv)

Senest ved søknad om ferdigattest skal søker bekrefte at dokumentasjonsgrunnlaget for forvaltning, drift og vedlikehold (fdv) er overlevert byggverkets eier. Eier skal på sin side bekrefte ved kvittering at han har mottatt fdv-dokumentasjonen, og denne bekreftelsen skal kunne vises fram ved et eventuelt tilsyn.

Bestemmelsen må ses i sammenheng med reglene i byggteknisk forskrift kapittel 4 som regulerer hvilken dokumentasjon som er nødvendig og oppbevaringen av denne dokumentasjonen.

Til bokstav e (dokumentasjon av egenskaper og løsninger)

Dokumentasjon etter byggteknisk forskrift §§ 2-3 og 3-1 tredje ledd gjelder henholdsvis dokumentasjon av løsninger som bekrefter at disse tilfredsstiller forskriftens krav og dokumentasjon av byggevarers egenskaper før disse brukes i et byggverk.

Ansvarlig foretak skal kunne vise at det er brukt byggevarer med tilstrekkelig produktdokumentasjon, men ikke all denne dokumentasjonen for hver enkelt byggevarer må fysisk foreligge i tiltaket. Men det skal være sjekket at produktene har tilstrekkelig dokumentasjon, og det må kunne vises til hvor man finner den aktuelle dokumentasjonen, slik at det fremgår at produktet er i samsvar med relevante tekniske spesifikasjoner.

Til bokstav f (dokumentasjon av systemkrav)

Dokumentasjon etter § 10-2 gjelder oppfyllelse av systemkrav. Foretaket må kunne framvise de rutiner og planer som finnes, og som skal sikre etterlevelse av krav gitt etter plan- og bygningsloven. Foretaket må kunne fremvise dokumentasjon for at systemet er i aktiv bruk ved at bl.a. rutiner og sjekklister er utfylt og brukes. For øvrig vises til veiledningen til § 10-2.

Til bokstav g (tiltakshavers signatur)

Dokumentasjon etter § 5-1 annet ledd gjelder tiltakshavers underskrift. Som i dag skal søknaden undertegnes av tiltakshaver og søker der det er krav om ansvarlige foretak. Dersom det brukes elektronisk søknad fremgår det av § 5-1 at ansvarlig søker må kunne dokumentere tiltakshavers underskrift. Rent praktisk kan dette løses ved at en utskrevet kopi av den elektroniske søknaden er underskrevet av tiltakshaver og ansvarlig søker, og at denne oppbevares hos ansvarlig søker, som kan vise fram denne dersom kommunen ber om det.

I ByggSøk legges det til en egen funksjon, hvor ansvarlig søker bekrefter at tiltakshaver er gjort kjent med at han er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene, og at søknaden er underskrevet av begge.

Til bokstav h (håndtering av avfall)

Det vises til byggteknisk forskrift med veiledning til §§ 9-6, 9-7 og 9-9. Etter disse bestemmelsene er det for nærmere bestemte tiltak krav om å gjøre rede for planlagt og faktisk håndtering av avfall i henholdsvis avfallsplan og sluttrapport. Ved endring eller riving er det også krav om kartlegging av farlig avfall og til å utarbeide en miljøsaneringsbeskrivelse. Det vises også til byggesaksforskriften § 8-1 hvor det bl.a. stilles krav om sluttrapport i forbindelse med søknad om ferdigattest.

Kapittel 6 Kommunens saksbehandling

Dette kapittel regulerer de innledende faser av kommunens saksbehandling. Den overordnede målsettingen for saksbehandlingsreglene er å legge til rette for en prosess som er rask og effektiv, samtidig som hensynet til samfunnets rammer, forutberegnelighet, rettssikkerhet og kvalitet ivaretas. Saksbehandlingsreglene er blant de reglene i plan- og bygningsloven som har gjennomgått flest endringer i løpet av de siste årene, og som det kontinuerlig skjer en oppfølging av.

Plan- og bygningslovgivningens regler om byggesaksbehandling i byggesaksforskriften kap. 6 omfatter blant annet forhåndskonferanse, kommunens samordningsplikt, godkjenning av plassering av tiltak, behandling av rammetilretteleggelse, rapportering til andre myndigheter, personlig ansvarsrett for selvbygger og tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett.

§ 6-1. Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse etter plan- og bygningsloven § 21-1 skal avklare tiltakets forutsetninger og rammene for videre saksbehandling.

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 § 20-3 og § 20-4.

Forhåndskonferanse avholdes før innsending av søknad. Kommunen kan innkalle berørte fagmyndigheter og andre berørte til konferansen, eventuelt etter ønske fra tiltakshaver. Kommunen og tiltakshaver eller ansvarlig søker skal på forhånd være gjensidig orientert om hvem som skal delta.

Tiltakshaver skal så langt det er avklart redegjøre for tiltakets innhold, omfang, plassering, fremdrift, aktuelle ansvarlige utøvere og forutsetninger for tiltaket. Tiltakshaver skal på forhånd gi kommunen de opplysninger som er nødvendig for forberedelsen av konferansen. Kommunen kan kreve at slike opplysninger gis i nærmere fastsatt form.

Kommunen skal gi nødvendig informasjon om rammeforutsetninger og krav knyttet til arealplaner, infrastruktur, aktuelle lover, forskrifter og retningslinjer, dokumentasjonskrav, krav til plassering av tiltaket, behov for koordinering med aktuelle myndigheter, jf. § 6-2, kommunens praksis, saksbehandlingsrutiner, mulighet for delt søknadsbehandling, uavhengig kontroll, tilsyn, ansvarsregler, krav til ansvarlige foretak og annet av betydning. Kommunen skal opplyse om den videre saksbehandling og antatt saksbehandlingstid.

Kommunen har ansvar for å føre referat fra forhåndskonferansen. Referatet skal undertegnes av tiltakshaver og kommunens representant i forhåndskonferansen. Referatet skal dokumentere de forutsetninger som er lagt til grunn, og danner grunnlag for videre behandling. Referatet skal følge med som saksdokument i den videre saksbehandlingen.

Veiledning

Innledning

Det følger av pbl. § 21-1 første ledd at det kan holdes forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, kommunen og andre berørte fagmyndigheter for nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket. Med hjemmel i andre ledd er det i byggesaksforskriften § 6-1 fastsatt nærmere bestemmelser om forberedelse, gjennomføring og referat fra forhåndskonferansen.

Forhåndskonferanse er i første rekke ment som et avklaringsmøte mellom tiltakshaver og kommunen. Med tiltakshaver menes også hans eventuelle medhjelpere, for eksempel ansvarlig søker. Det oppfordres i forarbeidene til loven til økt bruk av forhåndskonferanse og at det i konferansen blir tatt opp viktige tema som i dag ofte ikke får tilstrekkelig oppmerksomhet, eksempelvis miljøkrav og universell utforming.

Ansvarlig søker bør delta på forhåndskonferanse der det er krav om at søknaden skal sendes inn av ansvarlig søker. Dette fordi det ellers lett oppstår misforståelser og unødig tidsbruk.

Til første ledd (formålet med forhåndskonferanse)

Formålet med forhåndskonferanse er å etablere tidlig kontakt mellom tiltakshaver og kommunen. Et avklaringsmøte mellom partene bidrar til at tiltakshaver får belyst aktuelle problemstillinger ved tiltaket og gjøres kjent med relevante krav og forutsetninger for den videre saksbehandling.

Utstrakt bruk av forhåndskonferanse vil sikre forutberegnelighet og ivaretagelse av kvalitet i det framtidige tiltaket. Nødvendige avklaringer og informasjon på et tidlig tidspunkt vil dessuten føre til en mer effektiv bygge- og saksbehandlingssprosess og virke tids- og kostnadsbesparende for både tiltakshaver og kommunen.

Det oppfordres til økt bruk av forhåndskonferanse og at konferansen brukes til å belyse aktuelle tema som ofte får liten oppmerksomhet, som universell utforming og miljøkrav.

Til andre ledd (forhåndskonferanse uavhengig av sakstype)

Forhåndskonferanse kan holdes uavhengig av søknadsplicht. Det kan holdes forhåndskonferanse for søknadsplichtige tiltak med og uten krav om ansvarsrett, og for tiltak som er unntatt fra krav om søknad og tillatelse, jf pbl. § 20-3.

Det kan også kreves forhåndskonferanse for tiltak som behandles etter andre lover, jf. pbl. § 20-4.

Til tredje ledd (tidspunkt for og deltakelse i forhåndskonferanse)

Forhåndskonferansen skal avklare de offentligrettslige forutsetningene for å kunne gjennomføre tiltaket. Skal konferansen fungere etter sin hensikt, er det viktig at den avholdes før søknad om tillatelse sendes kommunen og før prosjekteringsarbeidene er påbegynt.

Forhåndskonferanse avholdes når tiltakshaver eller bygningsmyndighetene krever det. Med tiltakshaver menes også hans eventuelle medhjelpere, som for eksempel ansvarlig søker.

Forhåndskonferansen er i utgangspunktet ment som et avklaringsmøte mellom tiltakshaver og kommunen. Det kan være praktisk å la andre fagmyndigheter eller andre berørte delta på forhåndskonferansen hvis tiltaket berører flere sektorlover. Høringer skal imidlertid gjennomføres i planprosess og gjennom nabovarsel. Det må være opp til kommunen å vurdere behovet for deltakelse fra andre fagmyndigheter og berørte. Kommunen skal legge vekt på eventuelle ønsker fra tiltakshaver om å invitere andre, men er ikke bundet av dette. Det antas at det bare unntaksvis vil være aktuelt å innkalle andre berørte enn særlovsmyndigheter til forhåndskonferansen. Andre berørte vil kunne være representanter for tredjemannsinteresser, som naboer, velforeninger, interesseorganisasjoner med videre.

Dersom fagmyndigheter eller andre berørte skal delta i konferansen, skal partene være orientert om dette i forkant av møtet.

Bestemmelsene om forhåndskonferanse kommer i tillegg til forvaltningslovens regler om muntlig konferanse, jf. fvl. § 11d.

Til fjerde ledd (tiltakshavers oppgaver)

Skal kommunen være i stand til å bidra med avklarende informasjon må det foreligge tilstrekkelig kunnskap om tiltaket som planlegges. Dette forutsetter at tiltakshaver i forkant av konferansen gir kommunen opplysninger om type tiltak, omfang, plassering, bruk med videre, slik at kommunen kan gjøre nødvendige forberedelser.

Ønsker tiltakshaver særlige forhold og problemstillinger belyst, bør dette redegjøres for i henvendelsen.

Kommunen kan kreve at opplysninger om det planlagte tiltaket sendes inn på særskilt blankett i forkant av konferansen.

Til femte ledd (kommunens oppgaver)

I forhåndskonferansen skal kommunen informere om rammebetingelser som vil være aktuelle å legge til grunn i prosjektet. Konferansen skal ha et uforpliktende preg og partene skal kunne uttale seg på fritt grunnlag. Kommunen vil ikke i forhåndskonferansen kunne binde opp myndighet i forhold til den videre saksbehandling.

Kommunens representanter må inneha relevant kompetanse og være tilstrekkelig forberedt til å kunne redegjøre for de rammebetingelser som vil få betydning i den videre saksbehandling. Kommunen har et ansvar for at opplys-

ninger om plan- og bygningsloven med forskrifter, plangrunnlag, tidligere vedtak o.l. er riktige.

Kommunen kan bruke forhåndskonferanse til å varsle om forhold som spesielt må følges opp, informere om kommunens tilsynsstrategi, saksbehandlingsrutiner mv.

Til sjette ledd (referat)

Kommunen har ansvar for at referat føres og undertegnes av partene i forhåndskonferansen. At referatet utarbeides i møtet vil forhindre etterfølgende uenighet om hva som fant sted, samt utelukke at eventuelle etterfølgende forhold tas inn i referatet. Tiltakshaver skal dessuten umiddelbart kunne forholde seg til de oppklaringer og opplysninger som fremkom i konferansen.

Referatet skal være omforent og inneholde de forutsetninger og konklusjoner som er lagt til grunn i konferansen. Referatet skal følge den videre saksbehandlingen.

§ 6-2. Den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt

Kommunens samordningsplikt etter plan- og bygningsloven § 21-5 omfatter følgende myndigheter:

- a) helsemyndighet
- b) brannvernmyndighet
- c) arbeidsmiljømyndighet
- d) vegmyndighet
- e) havnemyndighet
- f) forurensningsmyndighet
- g) Sivilforsvaret
- h) jordlovmyndighet
- i) friluftsmyndighet
- j) kulturminnemyndighet
- k) reindriftsmyndighet
- l) kirkelig myndighet
- m) luftfartsmyndighet
- n) bergverksmyndighet.

Søker kan selv forelegge saken for berørte myndigheter.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 21-5 andre ledd og presiserer hvilke særlovsmyndigheter som omfattes av kommunens samordningsplikt. Kommunens samordningsplikt omfatter alle søknadspliktige tiltak. Bestemmelsen er i hovedsak en videreføring av tidligere rett.

I forhold til pbl. § 21-7 andre ledd er ett av vilkårene for å få behandlet søknaden innen tre uker at forholdet til andre myndigheter er avklart på søknadstidspunktet.

Hvor forholdet til sektormyndigheter ikke er avklart, kan kommunen velge å avvente med endelig tillatelse eller gi rammetillatelse med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før nødvendig avgjørelse eller uttalelse

fra sektormyndighet foreligger. Oppdeling av tiltaket er imidlertid bare aktuelt hvor tiltakshaver ønsker det, jf. pbl. § 21-4 fjerde ledd. Kommunen kan ikke velge å gi rammetillatelse med forbehold dersom tiltakshaver ønsker en ett-trinnsbehandling og heller vil avvente endelig tillatelse.

Der tiltakshaver ønsker rammetillatelse med forbehold som nevnt over, bør kommunen gi slik tillatelse.

Til første ledd

Kommunen har et overordnet koordinerings- og samordningsansvar overfor berørte sektormyndigheter og skal innhente nødvendig tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse dersom dette ikke allerede foreligger. Bestemmelsen angir hvilke sektormyndigheter som er omfattet av kommunens samordningsplikt etter pbl. § 21-5. Listen over sektormyndigheter er uttømmende.

Til andre ledd

Tiltakshaver eller ansvarlig søker kan velge å innhente samtykke, tillatelse eller uttalelse fra berørte sektormyndigheter før søknad sendes kommunen.

Kommunen har en generell veiledningsplikt etter forvaltningsloven til å informere tiltakshaver eller ansvarlig søker om hvilke særlovsmyndigheter søknaden må legges fram for.

§ 6-3. Plassering av tiltak

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-4, og i den utstrekning det er nødvendig

- a) fremskaffe oppdatert situasjonskart for eiendommer berørt av det planlagte tiltaket
- b) oppgi toleransegrensene som gjelder for plasseringen av tiltaket i situasjonsplanen og i marken (utstikkingen). § 6-3 Plassering av tiltak

Veiledning

Til første ledd

Etter pbl. § 29-4 skal kommunen i forbindelse med behandlingen av søknader godkjenne byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde. Byggesaksforskriften § 6-3 regulerer hvilke oppgaver kommunen har i forbindelse med plassering av tiltaket i marken. Bestemmelsen angir at kommunen skal godkjenne tiltakets plassering og i den utstrekning det er nødvendig fremskaffe situasjonskart for eiendommer berørt av det planlagte tiltaket samt oppgi toleransegrense for plassering av tiltaket i situasjonsplan og i marken.

For å kunne vurdere tiltakets plassering skal søknaden inneholde de opplysninger som er nødvendig for at kommunen kan ta stilling til om den foreslåtte plassering er i samsvar med pbl. § 29-4.

De alminnelige regler om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder også for plassering.

For øvrig vises det til fagstandarden "Plassering og beliggenhetskontroll" utgitt av Statens kartverk. Standarden gir utfyllende faglige bestemmelser for bruk av kartgrunnlag, angivelse av målenøyaktighet og valg av oppmålings- og utstikkingsmetoder.

Til bokstav a

Kommunen skal ved forespørsel fremskaffe oppdatert situasjonskart. Situasjonskartet vil være grunnlaget for den prosjekterende, som også kan være tiltakshaver, ved utarbeidelse av situasjonsplan. Situasjonskartet bør være koordinatfestet der kommunens eget kartgrunnlag gir grunnlag for det.

Den prosjekterende har ansvar for å sjekke at situasjonskartet gir tilstrekkelig grunnlag for planlegging av tiltaket herunder plassering, terrengtilpasning, atkomstløsning mv. og dermed at tiltaket gis korrekt plassering på situas-

jonsplanen, se § 12-3.

Et situasjonskart trenger ikke være ett enkelt dokument, opplysningene kan i presenteres i separate kart dersom dette er hensiktsmessig. Dette kan være særlig aktuelt i områder der det foreligger eldre reguleringsplaner og hvor kartgrunnlaget har blitt oppdatert i ettertid.

Standard Norge har under utarbeidelse en "Spesifikasjon for situasjonskart og situasjonsplan". Formålet med denne er å forenkle og standardisere informasjonsutvekslingen i byggesaksbehandlingen. Spesifikasjon er en anbefaling til bruk av aktørene i byggesaken på frivillig grunnlag. Den beskriver nærmere hvilke informasjon som bør ligge i situasjonskartet og hvilke informasjon som bør ligge i situasjonsplan.

Kommunen kan i visse situasjoner kreve at tiltakshaver fremskaffer supplerende geodata dersom eksisterende kartverk ikke har tilfredsstillende kvalitet, jf. kart- og planforskriften § 6 første ledd.

Kommunen kan kreve planforslag i digital form der de selv kan levere nødvendig grunnlag i digital form, jf. kart- og planforskriften § 7 første ledd. Dette gjelder også ved søknad om tiltak som krever konsekvensutredning, se andre ledd i samme forskrift. For store tiltak som er nevnt i forskrift om konsekvensutredning, vedlegg 1, kan kommunen kreve digitale data uavhengig av hvilken form kommunens egne geodata foreligger i, se tredje ledd i samme forskrift.

Der kommunen har digitale situasjonskart, kan tiltakshaver levere inn digitale situasjonsplaner. Ellers kan kommunen kreve papirutskrift.

Til bokstav b

Kommunen skal i den utstrekning det er nødvendig oppgi hvilke toleransegrenser som gjelder for plasseringen av tiltaket, både i situasjonsplanen og i terrenget. Med toleransegrense menes hvor stort avvik fra det angitte som kan godtas av bygningsmyndighetene. Det kan i en del tilfeller være vanskelig å fastsette den endelige høydeplassering under behandlingen av en byggesak, bl.a. fordi eksisterende kartverk ikke har tilstrekkelig detaljering. Det kan derfor ofte oppstå behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Toleransegrensene skal i utgangspunktet fremgå av kommunens vedtak. Det er ikke gitt noen generell justeringsadgang på pluss/minus inntil 0,5 meter. Justeringsadgangen kan heller ikke forstås som en rettighet for tiltakshaver i forhold til plassering, men krever at kommunen tar aktivt stilling til spørsmålet. Slik det fremgår av rundskriv H-18/90 vil en slik justeringsadgang kun være aktuell når spesielle forhold i saken gjør det vanskelig å fastsette plassering og høyde ved behandling av saken. Den nevnte justeringsadgangen gjelder kun for plassering og høyder fastsatt i medhold pbl. § 29-4 første ledd første setning. Plasseringsgrensen på 4 meter fra nabogrense i pbl. § 29-4 andre ledd, høydebegrensinger gitt i pbl. § 29-4 første ledd tredje setning (9 meter mønehøyde og 8 meter gesimshøyde), plasserings- og høydebegrensninger i arealplan eller som følge av dispensasjonsvedtak, gir ingen slik justeringsadgang med mindre det fremgår uttrykkelig av plan.

For øvrig vises det til de anbefalinger om nøyaktighet ved måling av høyde og avstand som følger av veileder T-1459/2007 "Grad av utnytting" side 63, utarbeidet av Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Statens bygningstekniske etat i samarbeid. Det understrekes at toleranse ikke har noe med avrundings- og kommaregler å gjøre, slik at høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan, er å forstå som absolutte begrensninger.

Kommunen kan gi tillatelse til å sløfve særskilt avmerking i marken der dette er unødvendig. Dette kan for eksempel være aktuelt for mindre bygninger.

§ 6-4. Rammetillatelse

Så langt det er relevant for tiltaket skal rammetillatelse omfatte

- a) tiltakets art og formål
- b) størrelse, antall bruksenheter og grad av utnyttning
- c) avklaring i forhold til plangrunnlaget
- d) form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal, visuell utforming
- e) sikkerhet mot fare
- f) forholdet til utvalgte naturtyper
- g) sikkerhet for godkjent veg-, vann- og avløpsløsning
- h) behovet for, og eventuelt søknad om, dispensasjon
- i) avklaring av forholdet til naboene.

Rammetillatelse kan i tillegg omfatte andre forhold.

Veiledning

Innledning

Byggesaksforskriften § 6-4 har til hensikt å klargjøre grensene mellom saksbehandling/tilsyn og rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 21-2 syvende ledd.

Det følger av pbl. § 21-2 femte ledd at igangsettingstillatelsen kan deles opp i henholdsvis søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse (såkalt trinnvis søknadsbehandling). Rammetillatelse kan gis for forhold som ikke kreves avklart før i igangsettingstillatelsen. I forbindelse med rammetillatelsen foretas det i hovedsak en avklaring av om tiltaket i det hele tatt kan realiseres på det aktuelle sted i forhold til gjeldende arealplaner eller fremtidig ønsket arealdisponering samt de ytre og innvendige rammer for tiltaket, så som plassering, grunnforhold, høyde, avstand til nabogrenser, visuell utforming, grad av utnyttning m.v.

Kravet til opplysninger som skal gis ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse er regulert i byggesaksforskriften § 5-4. Det vises til veiledning til denne bestemmelsen, og til Standard Norges Byggblankett 5174 Søknad om tillatelse til tiltak, og til Byggblankett 5175 Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon.

Til første ledd

I første ledd angis minimumskrav for hva som skal avklares i rammetillatelsen. Det viktigste vurderingstemaet blir hvor man trekker skillet mellom hva som skal vurderes i rammetillatelsen og hva som kan tas i igangsettingstillatelse. Bestemmelsen klargjør hvilke forhold som er så viktige at kommunen skal vurdere dem tidlig i prosjektet. Forhold til naboene skal avklares i forbindelse med rammesøknad, for å avklare forholdet til omgivelsene, og også for å unngå ekstra klageomganger.

Reglene skal sikre at rammetillatelsen i tilstrekkelig grad avklarer forholdet til omgivelsene. Det tas utgangspunkt i tiltakets "ytre rammer", slik at det som gjenstår til igangsettingstillatelse (men som kan tas i rammetillatelsen) er forhold tiltakshaversiden vurderer, og som kommunen kun etterprøver ved tilsyn.

Bestemmelsen er systematisert slik at det som skal avklares ved rammetillatelse, er de forhold som kreves dokumentert ved søknad om rammetillatelse, jf. § 5-4 fjerde ledd bokstav a) til e). Ved siden av detaljer om tiltaket som navn på tiltakshaver, kontaktinformasjon, adresse med videre, vil kravene til rammesøknaden være å få avklart såkalte ytre rammer. Det vises for øvrig til veiledningen til § 5-4 fjerde ledd.

Bestemmelsen innebærer at de sider av tiltaket som ikke berører utseende, utnyttingsgrad, universell utforming eller oppfyllelsen av (andre) krav i plan, ikke behøver å dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Dette gjelder også indre forhold som rominndeling med videre.

Til første ledd bokstav a (tiltakets art og formål)

I dette ligger det at rammetillatelse skal angi om det er nybygg, tilbygg, garasje/uthus med videre. Videre om det dreier seg om næring, bolig, fritidsbolig med videre.

Til første ledd bokstav b (størrelse, antall bruksenheter og grad av utnyttning)

Av tillatelse skal størrelsen på tiltaket fremgå, herunder bruks- eller bebygd areal samt antall etasjer på ny bebyggelse og eventuell eksisterende bebyggelse. Beregnings- og måleregler fremgår av byggt teknisk forskrift kapittel 6. Regler for grad av utnyttning er regulert i byggt teknisk forskrift kapittel 5.

Til første ledd bokstav c (avklaring i forhold til plangrunnlaget)

I arealplanene kan det finnes bestemmelser som regulerer utnyttelsen av arealer. Arealplaner er juridisk bindende for tiltak, og fastlegger arealbruken slik som formål, hensynssoner, utnyttelse, byggehøyder, avstander og byggegrenser. Tiltaket skal være i samsvar med plangrunnlaget. Det må derfor fremgå av tillatelsen at tiltaket er i samsvar plan. Hvis det er behov for dispensasjon fra plan, skal må dette foreligge for at det kan gis rammetillatelse, se bokstav h.

Til første ledd bokstav d (form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal, visuell utforming)

Det kan i arealplaner eller kommunens egne retningslinjer være gitt bestemmelser om visuelle kvaliteter eller arkitektonisk utforming av tiltak. Av rammetillatelsen skal det fremgå om slike bestemmelser finnes og at disse bestemmelsene er ivaretatt.

Til første ledd bokstav e (sikkerhet mot fare)

For å tillate det omsøkte tiltaket er det tilstrekkelig at eventuell fare er identifisert, og at det kan gjennomføres sikringstiltak. Mer detaljert prosjektering av sikringstiltak kan i så fall vente til søknaden om igangsettingstillatelse.

Til første ledd bokstav f (forholdet til utvalgte naturtyper)

Dersom tiltaket berører utvalgte naturtyper fastsatt etter reglene i naturmangfoldsloven som ikke er vurdert etter lovens regler om konsekvensutredninger, skal konsekvensene utredes etter krav i byggt teknisk forskrift § 9-4. Bestemmelsen må sammenholdes med byggesaksforskriften § 6-5 som pålegger kommunen å varsle Miljøverndepartementet dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomsten av en eller flere utvalgte naturtyper.

Til første ledd bokstav g (sikkerhet for godkjent veg-, vann- og avløpsløsning)

Det skal fremgå av rammetillatelsen at veiforbindelse med videre er sikret, herunder at bruk av nabogrunn er avklart, og at eventuell opparbeiding av offentlige veier og vann- og avløpsanlegg, jf. pbl. § 18-1, også er tilfredstillende avklart. Tekniske løsninger og dokumentasjon vedrørende refusjon må senest være avklart og utarbeidet i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

Til første ledd bokstav h (behovet for, og eventuelt søknad om, dispensasjon)

Det skal i rammetillatelsen opplyses om tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og søknad om dispensasjon må følge søknad om rammetillatelse.

Til første ledd bokstav i (avklaring av forholdet til naboene)

Det skal fremgå av rammetillatelsen at forhold som berører naboer og gjenboere er avklart. Søker skal redegjøre for nabovarslingen og hvordan nabomerknader er ivaretatt.

Til andre ledd

Andre ledd åpner for at rammetillatelsen også kan gis for forhold som ikke kreves avklart før i igangsettingstillatelsen. Dette kan for eksempel være oversikt over innvilgede ansvarsretter, vanligvis ansvarlig søker.

Det presiseres for øvrig at ansvarlig søker ikke har ansvar for prosjektering i forbindelse med rammetillatelse med mindre han uttrykkelig har påtatt seg dette ansvaret ved innsendelse av søknaden. Dette ble presisert i forbindelse med lovrevisjonen i 1996, se punkt 4.5 i Ot prp. nr. 44 (1995-96) :

”...utformingen av § 93 b har gitt grunnlag for misforståelser når det gjelder ansvarsforholdet mellom tiltakshaver, ansvarlig søker og ansvarlig utførende. Dette er også blitt påpekt overfor departementet fra annet hold, og er bl.a kommet til uttrykk i Karnov’s kommenterte lovsamling. Misforståelsen går ut på at ansvarlig søker tillegges fullt ansvar for innholdet i søknaden og dokumentasjonen som følger den, mens det fremgår av forarbeidene (Ot.prp. nr.39 (1993-1994) s.39-40) at det er den ansvarlige prosjekterende som har direkte ansvar for sin del av arbeidet. Ansvarlig søker har ansvaret for at dokumentasjonen fremkommer og er samlet, og han skal være bygningsmyndighetenes adressat.

Den ansvarlige søkers ansvar skal være avgrenset på samme måte som ansvaret til den ansvarlige samordner i utførelsesfasen. Dette fremgår av § 93 b nr. 1 første ledd, der det står at ansvarlig søker er ansvarlig for at oppfyllelsen av kravene i lov og forskrift er dokumentert, og av nr. 1 annet ledd, der det står at ” Hver enkelt av de prosjekterende er da ansvarlig for sin del av prosjekteringen ”.

Etter departementets vurdering uttrykker lovteksten tilstrekkelig nøyaktig avgrensning av ansvarlig søkers ansvar til å sørge for dokumentasjon og samordning av søknaden. På den annen side bør det tillegges vekt at det faktisk har forekommet misforståelser på dette punkt.(.....)

På bakgrunn av innkomne merknader foreslår departementet likevel at § 93 b endres for å presisere at ansvaret for ansvarlig søker er avgrenset mot ansvaret for de enkelte ansvarlig prosjekterende.”

Det vises videre til s. 3 i Inst. O. nr. 58 (1995-96):

“Endringen ble foretatt for å klargjøre at ansvarlig søker ikke har ansvar for innholdet av den enkelte delprosjekteringen, dersom dette ivaretas av egne prosjekterende. Hvis ansvarlig søker har ansvaret også for hele eller deler av prosjekteringen, må det fremgå uttrykkelig av søknaden. Ansvarlig søker har ansvaret for å framskaffe dokumentasjon som skal vedlegges søknaden eller være tilgjengelig for kommunen, men han har ikke ansvaret for innholdet av dokumentasjonen hvis han ikke uttrykkelig har påtatt seg det.”

Ansvarlig søker kan således ikke pålegges ansvar for prosjekteringen ved innsendelse av søknad om rammetillatelse. Ansvarlig søker har imidlertid, sammen med tiltakshaver, ansvar for at tiltaket er belagt med nødvendig ansvar av ansvarlige foretak. Dette vil gjelde i den grad det er nødvendig med ansvar for prosjektering i forbindelse med rammetillatelse.

Utgangspunktet er som kjent at alle deler av et tiltak etter pbl. § 20-1 skal være belagt med ansvar, også den prosjekteringen som gjøres ved rammetillatelsen. Det kan likevel i noen tilfeller være tilstrekkelig at ansvaret for prosjekteringen og kontrollen av den foreligger først ved søknaden om igangsettingstillatelse. I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) er det på s. 123 nevnt som eksempel at det foreligger detaljert reguleringsplan for et nybyggingsfelt der plassering og utnyttelse fremgår, og det søkes om rammetillatelse f. eks. på grunnlag av kataloghustype. Et annet eksempel kan være der tiltakshaver ønsker rammetillatelse på grunnlag av en arkitektskisse, der overordnede krav i plan og regelverk for øvrig er ivaretatt tilstrekkelig til at kommunen kan ta stilling til søknaden, men der denne skissen ikke er detaljert i så stor grad at det er naturlig å engasjere ansvarlig foretak. Dette kan tenkes i forbindelse med en arkitektkonkurranse, hvor det søkes om rammetillatelse på grunnlag av vinnerutkastet, men hvor det ikke er inngått avtale med noe prosjekteringsforetak. Det er imidlertid klart at også denne delen av prosjekteringen må omfattes av ansvarsretten for prosjektering før det gis igangsettingstillatelse. Det er ikke meningen at ”forprosjekteringen” skal unntas fra ansvarsbelegging. Et annet eksempel på prosjektering som skal underlegges ansvarsrett er utarbeidelse av brannkonsept. Dersom denne utarbeides og sendes inn i forbindelse med rammetillatelse, skal altså denne ansvarsbelegges.

Departementet vil presisere at muligheten for å vente med godkjenning av ansvarlige foretak til søknaden om igangsettingstillatelse er en mulighet som er gitt tiltakshaver for å skape nødvendig tidsmessig fleksibilitet i overgangen mellom rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det er derfor anledning til å prosjektere på mer skissemessig grunnlag ved rammetillatelsessøknaden, først og fremst for å sikre overensstemmelse med plan, og utsette resten av prosjekteringen til igangsettingstillatelsen.

Endring av forutsetninger

Det kan tenkes at det etter at rammetillatelse er gitt, oppdages at alle de nødvendige forhold ikke er avklart i rammetillatelsen, for eksempel at det foreligger en ikke tidligere kjent fare. I så tilfelle må det på vanlig måte sendes inn endringsøknad. Den gitte rammetillatelsen faller i de aller fleste tilfeller ikke automatisk bort av den grunn.

§ 6-5. Utvalgte naturtyper – varsel til Miljøverndepartementet

Kommunen skal varsle Miljøverndepartementet dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper.

Veiledning

Dersom det er vedtatt utvalgte naturtyper i forskrift til naturmangfoldsloven skal Miljøverndepartementet varsles av kommunen der kommunen tillater tiltak som berører en slik forekomst. Opplysningen vil gi departementet grunnlag for å vurdere hvordan naturtypen ivaretas.

Et slikt varsel vil ikke påvirke tillatelsen, forutsatt at den for øvrig er lovlig gitt. En gitt tillatelse blir altså ikke ugyldig.

§ 6-6. Rapportering til andre myndigheter

Kommunen skal foreta nødvendig rapportering til andre myndigheter der dette fremgår av annet regelverk, jf. forskrift 14. april 2003 nr. 514 om rapportering og registrering av luftfartshindre (BSL E 2-1) og forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften).

Veiledning

Innledning

Ifølge annet regelverk enn plan- og bygningslovgivningen er kommunen og/eller eier m.fl. pålagt å rapportere enkelte forhold i plan- og byggesaker til andre myndigheter. Rapporteringsplikten har ikke direkte betydning for kommunens behandling av den aktuelle byggesaken. Rapporteringsplikten er en selvstendig plikt som påligger kommunen og/eller eier m.fl. Da noe informasjon anses svært viktig i enkelte sammenhenger, er det i tillegg gitt særlige pålegg også i plan- og bygningslovgivningen om slik rapportering.

Til bestemmelsen

Med hjemmel i pbl § 21-5 fjerde ledd pålegger § 6-6 kommunen å rapportere til andre myndigheter. Kommunen skal rapportere om oppføring, endring, flytting eller riving av luftfartshinder til Statens kartverk, som er registerfører for Nasjonalt register over luftfartshindre (NRL). Kommunen skal også rapportere inn en rekke opplysninger om tiltaket til matrikkelmyndigheten.

Nærmere om rapportering av luftfartshindre

Rapporteringsplikten for luftfartshindre fremgår av FOR 2003-04-14 nr 514: Forskrift om rapportering og registrering av luftfartshindre (BSL E 2-1) § 4 Rapporteringsplikt, første ledd:

“Den som eier eller den som skal oppføre, endre, flytte eller rive et luftfartshinder, skal før igangsetting rapportere opplysning om luftfartshinderet på eget skjema til Statens kartverk, og er ansvarlig for at de rapporterte opplysninger er i samsvar med igangsettingstiltaket.”

Rapporteringsplikten til Statens kartverk er altså i utgangspunktet pålagt eier eller den som skal oppføre, endre, flytte eller rive et luftfartshinder. Rapportering er imidlertid ansett så viktig for flysikkerheten at den i § 6-6 også er pålagt kommunen. Rapporteringsplikten gjelder imidlertid ikke for midlertidige luftfartshindre, dvs. luftfartshindre som står 6 uker eller mindre.

”Luftfartshinder” er definert i § 3 i forskriften om luftfartshindre:

”Luftfartshinder:

Med luftfartshinder utenfor tettbygd strøk forstås enhver bygning, konstruksjon eller anlegg, midlertidig eller perma-

nent, med en høyde over bakken eller vannet på 15 meter eller mer, medregnet innfesting og forankringsordninger. Innenfor tettbygd strøk er den tilsvarende høyde 30 meter eller mer.

Midlertidig luftfartshinder:

Med midlertidig luftfartshinder forstås luftfartshinder som er tidsbegrenset til 6 uker eller mindre, eller som er på samme sted i 6 uker eller mindre.”

Nærmere om rapportering til matrikkelmyndigheten

Tidligere ble bygningsdata rapportert til grunneiendoms-, adresse- og bygningsregisteret (GAB). Fra 1. januar 2010 ble denne rapporteringsplikten videreført til matrikkelen etter lov 2005-06-17 nr 01: Lov om egedomsregistrering (matrikkellova).

Matrikkelen er del av det felles datagrunnlaget som kommunen og staten er forpliktet til å fremskaffe, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 177, merknad til pbl § 2-1:

”Bestemmelsen innebærer at kommunen skal disponere et tilfredsstillende kartgrunnlag for å kunne løse sine oppgaver etter plan- og bygningsloven, herunder gi grunnlag for å utarbeide og vedta kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og situasjonsplaner. Kartgrunnlaget skal gi oversikt over fysiske og administrative forhold i kommunen. I tillegg bør stedfestet informasjon om relevante miljøforhold og forhold som ivaretar tilgjengelighet, være tilgjengelig for planlegging. Staten skal bidra til det offentlige kartgrunnlaget med nasjonale databaser, blant annet matrikkelen, sjøkartdata, topografiske kartdatabaser og nasjonalt geodetisk grunnlag. Staten skal under dette samarbeide med kommunene om etablering og oppdatering av felles kartdatabaser.”

Grunnlaget for ordningen er kommunens byggesaksbehandling. Dersom rapporteringen ikke knyttes til byggesaksbehandlingen, vil mye av grunnlaget for ordningen falle bort med alvorlige konsekvenser for kommunens og statens informasjonsgrunnlag. Opplysninger i matrikkelen er ikke minst et vesentlig informasjonsgrunnlag for tiltakshaver selv. Det er lagt stor vekt på at det i rapportering til matrikkelen i forbindelse med byggesaksbehandlingen, bare skal spørres om opplysninger som er relevante for byggesaksbehandlingen.

Eier/tiltakshaver eller andre ansvarlige må imidlertid medvirke til å fremskaffe nødvendige opplysninger, jf. matrikkelloven § 27. For å koble de opplysninger som kommer inn i byggesaken med matrikkelen, er kommunen som bygningsmyndighet pålagt direkte i § 6-6 å rapportere de opplysningene som er relevant for matrikkelen til matrikkelmyndigheten, som normalt vil være kommunen, jf. matrikkellova § 5a. Kommunen må derfor sørge for gode rutiner, slik at disse kravene kan oppfylles på en hensiktsmessig måte.

Til orientering gjengis nedenfor noen sentrale bestemmelser i matrikkelloven og matrikkelforskriften om dette.

Etter lov 2005-06-17 nr 101 Lov om egedomsregistrering (matrikkellova) § 5a annet ledd er kommunen ”lokal matrikkelstyresmakt”.

§ 25 Matrikkelføring av opplysningar om bygningar, adresser, eigarseksjonar, kommunale pålegg o.a. første ledd sier:

”Kommunen skal tildele bygningsnummer og registrere nye bygningar i matrikkelen samtidig med at det blir gitt byggjeløyve. Fullstendige opplysningar om bygningar og bustader skal seinast vere førde inn når bygningen lovleg kan takast i bruk. Matrikkelen skal dessutan oppdaterast når ei byggjesak medfører at opplysningar i matrikkelen må endrast, eller når kommunen på annan måte får kjennskap til at opplysningane om ein bygning ikkje er i samsvar med dei reelle forholda.”

§ 27 Komplettering av opplysningane i matrikkelen:

”Sentral matrikkelstyresmakt eller kommunen kan påleggje eigar, rettshavar eller leigar til egedom, bygning eller bygningsdel å fremskaffe opplysningar om eksisterande matrikkeleiningar, bygningar, bustader og adresser, når det går fram av lov eller forskrift at matrikkelen skal innehalde slike opplysningar.”

FOR 2009-06-26 nr 864 Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) har i kapittel 13 ytterligere regler om føring av opplysninger om bygninger og forskjellige opplysninger knyttet til grunnen. Kommunen er der pålagt en rekke oppgaver om matrikkelføring knyttet bl.a. til de tiltak som fremgår av pbl § 20-1 og 20-2 i forbindelse med rammetillatelse, igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

§ 6-7. Mulighet for bruk av ansvarlige foretak i tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2

Tiltakshaver kan kreve at tiltak som faller inn under plan- og bygningsloven § 20-2 skal forestås av foretak med ansvarsrett i samsvar med plan- og bygningsloven kapitlene 22 og 23.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 21-4 om kommunens søknadsbehandling og er en videreføring av tidligere SAK § 21 andre ledd om tiltakshavers adgang til å kreve ansvarsrett i de tidligere meldingssakene.

Reglene om uavhengig kontroll kommer forøvrig til anvendelse også på tiltak etter pbl. § 20-2.

Til bestemmelsen

Det er mulig for tiltakshaver å gjøre bruk av ansvarsrettssystemet hvor dette er ønskelig selv om tiltaket kan forestås av tiltakshaver etter pbl. § 20-2. Bruk av ansvarlige foretak vil være et viktig bidrag til kvalitativt bedre bygg.

Dersom tiltakshaver velger å gjøre bruk av ansvarlige foretak, er det en forutsetning at hele tiltaket belegges med ansvarsrett.

§ 6-8. Selvbygger

Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Ansvarsrett kan gis for funksjonene søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1.

Veiledning

Innledning

Hovedregelen er at lokal godkjenning av ansvarsrett kun skal gis til foretak. Imidlertid åpner plan- og bygningsloven § 23-8 andre ledd for at det kan gis forskrift om at tiltakshaver kan bygge egen bolig eller fritidsbolig.

§ 6-8 om personlig ansvarsrett for selvbygger fastsetter at tiltakshaver kan tildeles ansvar i egen byggesak, uten at det tas hensyn til kravene i kapitlene 9, 10 og 11 om godkjenning og krav til ansvarlige foretak. Tiltakshaver må likevel sannsynliggjøre at arbeidet blir utført i samsvar med plan og bygningsloven, byggesaksforskriften, byggteknisk forskrift og gjeldende planbestemmelser. Godkjenning som selvbygger begrenser seg til tiltak i tiltaksklasse 1.

Til første ledd (krav til selvbygger)

Mange ønsker å være selvbyggere. Stortinget har fastslått at det er lov å være selvbygger i Norge. § 6-8 åpner for personlig ansvarsrett for den som ønsker å bygge til eget bruk. Det er kommunen som avgjør om det skal gis godkjenning som selvbygger.

Vilkårene er for det første at det dreier seg om bolig- eller fritidsbygning (helårsbolig, fritidsbolig og garasje, uthus, påbygg, tilbygg o.l.). Eiendom til annet formål (f.eks. næringsvirksomhet) faller utenfor.

Det er videre et vilkår at det gjelder byggverk til selvbyggers eget bruk. Enebolig (eventuelt med sekundærleilighet) omfattes, mens tomannsbolig faller utenfor. Også rekkehus faller av samme grunn utenfor.

Den som søker om ansvarsrett må sannsynliggjøre å inneha tilstrekkelige kvalifikasjoner. Kompetanse og erfaring skal tillegges vekt. Personer med bygningsteknisk utdanning og praksis bør kunne godkjennes. Andre forhold som kan tillegges vekt er om selvbygger tidligere har bistått ved oppføring av byggverk e.l. Også relevante kurs kan tillegges vekt i vurderingen.

Selvbygger skal sannsynliggjøre at arbeidet vil bli tilfredsstillende utført. At selvbygger overfor kommunen søker om personlig ansvarsrett innenfor alle funksjoner, innebærer ikke at han må utføre samtlige arbeidsoppgaver selv. Forskriften er ikke til hinder for at selvbyggeren henter inn kompetanse på områder han selv ikke behersker. Det vesentlige er at arbeidsoppgavene blir gjennomført i henhold til regelverket. Forutsetningen er at selvbygger sannsynliggjør at arbeidet vil bli utført i samsvar med plan- og bygningsloven og underliggende regelverk

Kravene i kapitlene 9 (godkjenning av foretak), 10 (krav til foretakenes system) og 11 (krav til utdanning og praksis – faglige ledelse) kommer ikke til anvendelse for en selvbygger.

Kommunen kan godkjenne tiltakshaver som ansvarlig for hele eller deler av byggearbeidet. Hvilke deler av lovverket som blir viktigst å sannsynliggjøre kompetanse innenfor, er avhengig av hvilket ansvar som skal dekkes av selvbyggeren. Dersom selvbyggeren skal ha ansvar for søkerfunksjonen, vil byggesaksforskriften være sentral. Dokumentasjon for å sannsynliggjøre at søkerfunksjonen vil bli tilfredsstillende ivaretatt kan være erfaring fra innsending av en god og fullstendig søknad med for eksempel en redegjørelse om videre saksgang og dokumenthåndtering.

Dersom selvbyggeren for eksempel skal ha ansvar for oppsetting av grunnmur, er det viktigere å dokumentere kunnskap om byggt teknisk forskrift og preaksepterte løsninger, som NBIs byggdetaljblader.

Til annet ledd (funksjoner)

Bestemmelsen presiserer at kommunen kan godkjenne selvbyggeren som ansvarlig for funksjonene søker, prosjekterende og utførende i byggesaken og for alle fagområder under forutsetning av at de er i tiltaksklasse 1. Selvbyggeren kan aldri godkjennes for kontroll. Der det stilles krav om kontroll, må denne gjennomføres av et uavhengig foretak med sentral godkjenning for aktuell kontrollfunksjon.

Vedlegg

Blanketter for personlig godkjenning av selvbygger (ikke laget ennå)

[Lenke til ByggSøk-bygning.](#)

§ 6-9. Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett

Lokal godkjenning for ansvarsrett kan trekkes tilbake når det ansvarlige foretak

- 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 lenger er kvalifisert for oppgaven.

Varsel om tilbaketrekking av lokal godkjenning for 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 tilbaketrekking skal sendes tiltakshaver og ansvarlig søker.

Kommunen kan sette godkjenningen ut av kraft med øyeblikkelig virkning og uten krav om varsel etter andre ledd, jf. plan- og bygningsloven § 22-4 første ledd tredje punktum, dersom det avdekkes forhold ved det ansvarlige foretakets gjennomføring som kan medføre betydelig fare for helse, miljø eller sikkerhet.

Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett gjelder inntil foretaket ved ny søknad kan dokumentere at det forhold ved foretaket som forårsaket tilbaketrekking er rettet, og vilkårene for godkjenning for øvrig er til stede.

Ved vurdering av tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett på grunnlag av overtredelse og vurdering av ny godkjenning, skal det tas hensyn til om foretaket har rettet avvik som lå til grunn for tilbaketrekkingen.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende for tilbaketrekking av personlig ansvarsrett for selvbygger.

Veiledning

Innledning

Kommunen kan trekke tilbake lokal godkjenning for ansvarsrett ved alvorlige overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov eller dersom den finner at ansvarlig foretak ikke fyller de krav som stilles til pålitelighet og dugelighet, jf. pbl. § 22-4 første punktum. Med hjemmel i pbl. §§ 22-5 og 23-8 er blant annet vilkårene for tilbaketrekking av ansvarsrett samt varigheten av tilbaketrekking nærmere presisert i byggesaksforskriften § 6-9 om tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett.

Til første ledd (grunnlag for tilbaketrekking)

Kommunen kan trekke tilbake ansvarsretten når det ansvarlige foretaket;

i vesentlig grad har unnlatt å ivareta sin funksjon

har unnlatt å følge pålegg om retting av avvik

ikke oppfyller forutsetningene for ansvarsretten.

I vesentlig grad har unnlatt å ivareta sin funksjon

Bestemmelsen er en presisering av "alvorlig overtredelse" i pbl. § 22-4 første ledd. Alvorlige overtredelser kan eksempelvis være:

feil i prosjekteringen eller utførelsen som har vesentlig betydning for helse, miljø eller sikkerhet

fravær av kvalitetssikring eller svikt i kvalitetssikringen

fravær av kontroll eller svikt i kontrollen

igangsetting av arbeid uten tillatelse

unnlattelse av å følge opp henvendelser som gjelder tilsyn

forfalskning av dokumentasjon

manglende eller mangelfullt system

Reglene er i stor grad en videreføring av det som gjaldt før 1. juli 2010, og det vises til Ot.prp. nr. 112 (2001–2002) kapittel 8.4. Alvorlig overtredelse kan også være forhold det kan gis overtredelsesgebyr for, jf. pbl. § 32-8 bokstav a – g samt bokstav j samt unnlattelse av å etterkomme særskilt pålegg eller forbud gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ovennevnte er eksempler, og er ikke ment å være uttømmende. Hva som må anses som alvorlig overtredelse av plan- og bygningslovgivningen vil bero på en konkret vurdering. Flere feil eller mangler både i samme sak eller andre pågående saker til foretaket, som isolert sett ikke kan betegnes som alvorlige, kan samlet sett vurderes som alvorlige i lovens forstand og dermed begrunne tilbaketrekking av godkjenningen, for eksempel gjentatt innsending av mangelfull søknad. Gjentatte brudd skal som hovedregel medføre tilbaketrekking av godkjenning. Det er i seg selv alvorlig hvis et foretak stadig gjør feil, og særlig dersom det er de samme feilene som går igjen.

Unnlattelse av å følge pålegg om retting av avvik

Unnlattelse av å følge pålegg om retting av avvik vil kunne anses både som en "alvorlig overtredelse" og manglende oppfyllelse av krav til "pålitelighet og dugelighet", jf. pbl. § 22-4 første ledd første punktum.

"Alvorlig overtredelse" er nærmere omtalt ovenfor. Kravet til "pålitelighet og dugelighet" relaterer seg til foretakets evne og vilje til å etterleve regelverket, og er en videreføring av § 137 i lov om bygningsvesenet av 1924 og § 98 i bygningsloven av 1965. I motivene til utkast til lov om bygningsvesenet fra 1924 er kravet til pålitelighet og dugelighet begrunnet slik:

"Det sier seg selv at det ikke er mulig for bygningsrådet til enhver tid å overvåke utførelsen, og det må derfor bestå et tillitsforhold mellom rådet og den ansvarshavende som gjør det nødvendig å stille krav både til pålitelighet og dugelighet."

Et eksempel, som har vært behandlet av Sivilombudsmannen, er tilbaketrekking begrunnet med at kledningsarbeid ble gjennomført til tross for kommunens vedtak om å avslå byggesøknaden, og i strid med en stoppordre. Ansvarshavendes handlemåte hadde vært i klar strid med den lojalitetsplikt overfor bygningsmyndighetene som må gjelde for enhver ansvarshavende.

Manglende oppfyllelse av forutsetningene for ansvarsretten

Manglende oppfyllelse av forutsetningene for ansvarsretten vil kunne anses både som en "alvorlig overtredelse" og manglende oppfyllelse av krav til "pålitelighet og dugelighet". Eksempel på manglende oppfyllelse knyttet til kravet om pålitelighet og dugelighet kan være der ansatte i foretaket slutter, og godkjenningen har vært basert på deres kompetanse, eller at foretaket går konkurs. Manglende oppfyllelse knyttet til kravet om alvorlig overtredelse, kan være manglende eller mangelfullt system.

Brudd på annet regelverk

Brudd på annet regelverk, så som kulturminneloven, forurensningsloven, arbeidsmiljøloven o.l., kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett. Brudd på disse regelverkene kan derimot inngå i en helhetsvurdering. Begrunnelsen for dette er at tillatelse etter plan- og bygningsloven forutsetter samsvar med annet regelverk, jf. pbl. § 21-5 første ledd, og dersom det avdekkes brudd på disse kan det ha konsekvenser for tillatelsen.

Konsekvenser for lokal godkjenning ved tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett

For andre godkjente ansvarlige enn kontrollerende skal tilbaketrekking av sentral godkjenning ikke automatisk føre til tilbaketrekking av lokal godkjenning. I de tilfeller hvor den sentrale godkjenningen trekkes tilbake etter at det er gitt lokal godkjenning for ansvarsrett, vil betydningen av dette måtte vurderes konkret. Særlig viktig i denne vurderingen vil være hva som var grunnlaget for tilbaketrekking av sentral godkjenning. Kommunene bør, når de blir oppmerksomme på tilbaketrekkingen, foreta tilsyn med foretaket.

I og med innføringen av kravet om obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak, vil tilbaketrekking av sentral godkjenning for kontrollforetak nødvendigvis få store konsekvenser for den lokale godkjenningen. I slike tilfeller vil grunnlaget for den lokale godkjenningen være borte, og det vil måtte innhentes nytt foretak med sentral godkjenning som ansvarlig kontrollerende.

Til andre ledd (forhåndsvarsel)

Før det treffes vedtak om tilbaketrekking, skal foretaket gis varsel med frist på minst 2 uker til å uttale seg, jf. pbl. § 22-4 første ledd andre punktum. Fristen på 2 uker er satt for å minske skadevirkningene som blir påført tiltakshaver som tredjepart. Kopi av varselet skal sendes både til tiltakshaver og ansvarlig søker. Dette fordi begge parter vil bli berørt dersom ansvarsretten trekkes, og de vil trenge å forberede seg på en slik situasjon.

Til tredje ledd (suspensjon av godkjenning)

Kommunens mulighet til å sette godkjenningen ut av kraft med øyeblikkelig virkning er en videreføring av hva som gjaldt før 1. juli 2010. Kommunens mulighet til å sette godkjenning ut av kraft (som vil være en form for suspensjon) er beregnet for svært alvorlige overtredelser hvor det vil være klart uforsvarlig i forhold til helse, miljø og sikkerhet å la foretaket fortsette arbeidet. En parallell til bestemmelsen er pbl. § 32-4 Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning.

Adgangen til å sette godkjenningen ut av kraft umiddelbart er i likhet med pbl. § 32-4 utformet som en "kan-bestemmelse". Kommunen bør ved vurderingen av om adgangen skal benyttes blant annet legge vekt på risiko og fare forbundet med at foretaket fortsetter arbeidet, samt kostnadmessige og rettssikkerhetsmessige forhold. Det ligger imidlertid i sakens natur at kommunen i slike tilfeller vil måtte treffe avgjørelser raskt, og før man har full oversikt over alle sider ved saken.

Å sette godkjenning ut av kraft er et vedtak som kan påklages, jf også pbl. § 32-4 siste punktum.

Det understrekes at klage ikke innebærer automatisk oppsettende virkning. Klager må anmode særskilt om dette, jf. forvaltningsloven § 42.

Til fjerde ledd (varighet av tilbaketrekking)

Bestemmelsen presiserer det som anses å være gjeldende oppfatning av regelverket, og er i samsvar med tilsvarende bestemmelse for tilbaketreking av sentral godkjenning, jf. pbl. § 22-2 Tilbaketreking av sentral godkjenning for ansvarsrett.

Foretakets handlinger på tilsynstidspunktet står sentralt ved vurderingen av om ansvarsretten skal trekkes tilbake, men dette er likevel ikke til hinder for at man også må foreta en konkret vurdering av eventuelle tiltak foretaket har iverksatt for å rette opp i avvikene som er avdekket i forbindelse med et tilsyn. Noe avhengig av hvilke overtredelser som er avdekket kan resultatet av en slik vurdering i enkelte tilfeller innebære at foretaket underveis i det konkrete prosjektet klarer å dokumentere at det igjen oppfyller vilkårene for godkjenning. Bestemmelsen må ses i sammenheng med § 6-9 femte ledd. Det overordnede vurderingstemaet er om årsaken til ulovligheten er fjernet. I denne sammenheng kan det ha betydning om det er manglende fagkunnskap, svikt i rutinene eller manglende vilje til å følge lovverket som forårsaker det ulovlige forhold. Det er også av betydning hvordan den ansvarlige har forholdt seg til det ulovlige forholdet (avviket) og om dette er søkt rettet opp (lukket) eller holdt skjult.

Til femte ledd (rimelighetsvurdering)

Tilbaketreking av lokal godkjenning for ansvarsrett er et svært inngripende tiltak som vil kunne ha store økonomiske konsekvenser for både tiltakshaver og det ansvarlige foretak. Gjennom å trekke tilbake den lokale godkjenningen til et foretak griper man også indirekte inn i kontraktsrettslige forhold, siden foretaket ikke kan overholde sine privatrettslige forpliktelser. I tillegg innebærer tilbaketreking at et nytt foretak må hentes inn for å overta det videre ansvaret i byggesaken. I tilfeller hvor prosjektet er kommet langt, kan det for mange foretak fremstå som en uakseptabel risiko å bygge videre på arbeid som de selv ikke kan gå god for, blant annet fordi det forutgående arbeidet kan få konsekvenser for kvaliteten på deres eget arbeid. Selv om privatrettslige forhold faller utenfor det bygningsmyndighetene skal vurdere, er dette forhold som likevel bør tas et visst hensyn til i rimelighetsvurderingen. Formålet er å få til gode bygg og effektive prosesser. Formålet med tilbaketreking av ansvarsrett er ikke å straffe et foretak som bryter regelverket, men holde foretaket til ansvar slik at det er kvalifisert og bygger lovlig, jf. begrepet "ansvarlige foretak". Kommunen oppfordres derfor til å søke å få til en god dialog med foretaket og benytte tiltak som pålegg om retting/overtredelsesgebyr, advarsel o.l. som incentiver for å få foretaket/byggesaken tilbake på rett spor.

Sikkerhetsventil

Det gjøres oppmerksom på at det i i pbl. § 22-4 andre ledd er fastsatt en "sikkerhetsventil" slik at man ikke vil være tvunget til å trekke tilbake den lokale godkjenningen i alle tilfeller hvor regelverket kan komme til anvendelse. Uten en slik sikkerhetsventil vil det kunne oppstå situasjoner som kan oppfattes som støtende eller svært urimelig. Eksempler på slike situasjoner kan være der overtredelsen har skjedd gjennom svik hos en ansatt i foretaket som foretaket vanskelig eller umulig kunne forventes å gardere seg mot, og foretaket gjennom personalmessig virkemiddel har grepet fatt i problemet på en besluttsom måte. På den annen side bør det vurderes om svikten kunne vært unngått om foretaket med normal aktsomhet hadde tatt høyde for slike feil, f.eks. ved å ha gode rutiner beskrevet i sitt foretakssystem. Har foretaket ikke utvist normal aktsomhet, taler det for at godkjenningen likevel skal trekkes tilbake. Et annet eksempel er der svikten har skjedd i bare en av flere selvstendige organisatoriske enheter i foretaket og man ikke har holdepunkter for å anta at tilsvarende svikt vil oppstå andre steder. Det kan være tilfeller der foretaket for eksempel er delt opp geografisk med flere kontorer spredt rundt om i landet. I slike tilfeller vil det være grunn til å vurdere om det er ledelsen sentralt eller lokalt som har sviktet. Det vises for øvrig til Ot.prp. nr. 112 (2001–2002) pkt. 8.4.5.

Tilbaketreking av lokal godkjenning for ansvarsrett er en "kan"- regel

Tilbaketreking av ansvarsrett skiller seg fra tilbaketreking av sentral godkjenning av ansvarsrett ved at denne er utformet som en "kan"- regel. Det er således lagt opp til at kommunene i større grad enn den sentrale godkjenningssordningen kan utøve skjønn i forhold til om tilbaketreking skal unnlates. Foretakets evne og vilje til å rette opp i avvikene bør i den sammenheng stå sentralt. Tilbaketreking av ansvarsrett vil være mest aktuelt i de tilfeller hvor kommunen tviler på at andre sanksjonsformer vil føre frem. Foretaket kan for eksempel ha opptrådt på en slik måte i prosjektet at det er grunn til å tvile på foretakets evne eller vilje til å etterleve regelverket og rette opp i avvikene som er avdekket.

Det skal tas hensyn til om et konkret tiltak faktisk er rettet etter at overtredelse er avdekket. Dette vil være i samsvar med en allmenn rettsoppfatning, men er ikke ment å ta fokus vekk fra betydningen av at foretak til enhver tid skal oppfylle kvalifikasjonskravene. Den sentrale godkjenningsmyndigheten har ingen sanksjonsmuligheter overfor foretak i byggesaker. Bare lokale bygningsmyndigheter kan gi pålegg om retting. Hvorvidt det er foretatt retting vil derfor ikke være avgjørende, men kan inngå som ett av flere momenter som det skal tas hensyn til i en tilbaketrekingssak. Om tiltaket er rettet skal altså være et relevant moment ved vurderingen, men hvilken vekt det skal ha,

må avgjøres konkret av kommunen. Denne vurderingen må gjøres både ved tilbaketrekkingen og ved ny godkjenning etter tilbaketrekking.

Rimelighetsvurdering – momenter

Det må foretas en helhetsvurdering av rimeligheten av sanksjonen, jf. også pbl. § 32-10 Samordning av sanksjoner. Departementet har i sak 2008/1964 vist til følgende momenter som vil kunne inngå i denne vurderingen:

Årsaken til avviket – dersom feilen har sin årsak i manglende kompetanse på ett ansvarsområde eller i en funksjon, samtidig som det ansvarlige foretak anses kompetent på andre områder det er godkjent for, vil en eventuell tilbaketrekking kunne begrenses til det godkjenningssområdet hvor ulovligheten er gjort. Departementet vil i tilknytning til dette få påpeke at dersom det tidligere i saken er foretatt en tilbaketrekking av ansvarsretten som ansvarlig kontrollerende, og derigjennom pålagt uavhengig kontroll, vil det være svært vanskelig i etterkant å foreta en tilbaketrekking av fagfunksjonen (utførende eller prosjekterende) til samme foretak – særlig dersom det var de samme avvik som resulterte i uavhengig kontroll. En slik tilbaketrekking vil ofte kunne fremstå som et uforholdsmessig tiltak.

Hvordan foretaket har forholdt seg til avviket, herunder om dette er søkt holdt skjult

Hvilke tiltak foretaket har iverksatt etter tilsynstidspunktet, herunder hvorvidt årsaken til ulovligheten er fjernet

Hvilke øvrige sanksjoner som er ilagt

Hvorvidt det gjentatte ganger tidligere er avdekket avvik hos det aktuelle foretaket. Gjentatte brudd kan tyde på at foretaket ikke er i stand til å sørge for at plan- og bygningsloven etterleves, og på denne bakgrunn kan det også være grunn til å anta at foretaket i fremtiden heller ikke vil ha evne eller vilje til å etterleve regelverket. I slike tilfeller vil tilbaketrekking av ansvarsrett være aktuelt. Dette er ikke minst begrunnet i signaleffekt overfor de foretakene som lojalt følger regelverket, og som har behov for markering fra myndighetene overfor de foretak som ikke gjør det.

Til sjette ledd (selvbygger)

Bestemmelsene om tilbaketrekking av ansvarsrett gjelder tilsvarende for selvbygger.

Kapittel 7 Tidsfrister for saksbehandling

Alle fristbestemmelsene er samlet i ny plan- og bygningslov og byggesaksforskriften. § 21-7 i pbl. regulerer alle tidsfrister med rettsvirkninger som plan- og bygningsmyndighetene er bundet av. Dette gjelder frister for behandling av søknader om tillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 som ikke medfører dispensasjon fra plan og for behandling av søknad om ferdigattest. Rettsvirkningene ved fristoverskridelse fremgår direkte av pbl. § 21-7. Det er også noen tidsfrister uten særskilte rettsvirkninger. Hvilke deler av saksbehandlingen dette gjelder fremgår av pbl. § 21-8, der det sies at fristenes lengde skal reguleres i forskrift. Nærmere regler om frister for avholdelse av forhåndskonferanse, behandling av søknad om igangsettingstillatelse, søknad om midlertidig brukstillatelse, kommunens vedtak i refusjonssaker, kommunens forberedende klagesaksbehandling og klageinstansens behandling av klager der det er gitt utsatt iverksetting er gitt i byggesaksforskriften § 7-1. I rundskriv H-13/03 kapittel 2.1 fremgår det at "(f) ristene gjelder kun "rene" byggesaker". Dette betyr at tidsfristene ikke gjelder for saker som betinger dispensasjon fra plan, bortsett fra kommunens 2 ukers frist for å avholde forhåndskonferanse og kommunens frist på 8 uker for forberedende klagesaksbehandling. Når det gjelder fristen for kommunens forberedende klagesaksbehandling vil den nå gjelde for kommunens klagesaksbehandling av alle byggesaker. Dette i motsetning til regelen i tidligere SAK § 23 bokstav j, der fristen for kommunens forberedende klagesaksbehandling ikke gjaldt i saker om dispensasjon fra plan.

En "ren" byggesak er en byggesak som ikke reiser planspørsmål. Byggesaker med planspørsmål kan være saker som betinger dispensasjon fra arealdel til kommuneplan og reguleringsplan, men også saker med dispensasjon fra lovens planbestemmelser, slik som pbl. §§ 1-8, 12-1 og 13-1. Slike dispensasjoner fører til at byggesaken ikke er en "ren" byggesak, og at fristene dermed ikke gjelder.

Søknad etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 som betinger andre typer dispensasjoner, typisk av bygningsteknisk art, er en "ren" byggesak som skal behandles innen fristen på 12 uker. Dersom det i forkant er gitt dispensasjon fra plan, og dispensasjonsvedtaket er endelig, vil den tilknyttede byggesaken være en "ren" byggesak der tidsfristene i pbl. §§ 21-7 og 21-8 gjelder. Det er adgang til å avtale lengre frist i den enkelte sak. Denne adgangen gjelder generelt i alle saker som er belagt med tidsfrister, jf. pbl. §§ 21-7 femte ledd og 21-8 andre ledd. Vurderingen av behovet må imidlertid skje i den enkelte sak. Kommunen kan ikke gi generell fristforlengelse, for eksempel i alle saker som skal behandles politisk, der det skal forhandles, for eksempel om en utbyggingsavtale, eller der søknad fremmes i ferien.

I byggesaksforskriften § 7-2 er det gitt regler om beregning av tidsfrister og i § 7-3 regler om kommunens adgang til ensidig fristforlengelse.

I pbl. § 12-15 er det gitt adgang til felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad. Behandling av plan- og byggesaken i felles prosess forutsetter samtykke både fra kommunen og forslagsstiller/tiltakshaver. Saksbehandlingsfristene for den kommunale behandling av planen gjelder også for byggesaken. Det må fattes separate vedtak i byggesaken og plansaken.

Det følger av § 21-7 første ledd annet punktum at det kan bli gebyrmessige konsekvenser ved overskridelse av fristen. I byggesaksforskriften § 7-4 er det gitt regler om gebyrbortfall ved kommunens fristoverskridelse.

§ 7-1. Tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling

I tillegg til saksbehandlingsfristene som fremgår av plan- og bygningsloven § 21-7, gjelder følgende tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling:

- a) Forhåndskonferanse skal avholdes av kommunen innen 2 uker
- b) Søknad om igangsettingstillatelse skal behandles av kommunen innen 3 uker
- c) Søknad om midlertidig brukstillatelse skal behandles av kommunen innen 3 uker
- d) Klage 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
- e) I klagesak der det er gitt utsatt iverksetting med hjemmel i forvaltningsloven § 42, skal klagen behandles av klageinstansen innen 6 uker. Dette gjelder uansett om det er kommunen eller klageinstansen som har besluttet utsatt iverksetting

- f) Kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter plan- og bygningsloven § 18-8 skal skje innen 6 uker. Samme frist gjelder for kommunens fastsetting av refusjon etter plan- og bygningsloven § 18-9.

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

Veiledning

Innledning

Forholdet til pbl. § 21-7

Pbl. § 21-7 regulerer alle tidsfrister med rettsvirkninger som plan- og bygningsmyndighetene er bundet av. Rettsvirkningene ved fristoverskridelse fremgår direkte av bestemmelsen.

Det fremgår av pbl. § 21-7 første ledd at kommunen skal avgjøre byggesaker innen 12 uker, med mindre annet følger av andre eller tredje ledd. Fristen på 12 uker omfatter søknad om tillatelse både etter pbl. §§ 20-1 og 20-2. Søknader som innebærer dispensasjon fra bygningsdelen i loven omfattes, mens søknader som innebærer dispensasjon fra plan holdes utenfor. Det vil være ansvarlig søker eller tiltakshaver, avhengig av type tiltak, som foreslår om søknaden skal behandles etter pbl. § 21-7 første eller andre ledd.

Det er ikke alltid at kommunen har hele 12 uker til sin saksbehandling. I bestemmelsens andre ledd første punktum fremgår det at kommunen kun har en frist på 3 uker til å behandle søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 dersom følgende vilkår er oppfylt:

tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i loven,

det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og

at ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig.

Dersom søknaden ikke er avgjort innen fristen på 3 uker etter at fullstendig søknad er mottatt, er rettsvirkningen at tillatelse anses for gitt. Regelen i tidligere pbl. § 95 b) om "enkle tiltak" er altså blitt en tidsfristbestemmelse, ikke en egen sakstype. Men en tiltakshaver kan ikke legge til grunn at han automatisk har lov til å bygge dersom han ikke hører noe fra kommunen innen 3 uker. Forutsetningen for at en tillatelse anses for gitt er at ovenfor nevnte vilkår er oppfylt.

I dom av 22.09.94 for Oslo byrett vedrørende tidligere pbl. § 86 a ble følgende slått fast: "I og med at retten legger til grunn at det i denne saken ikke forelå et mindre byggearbeid, er det ikke grunnlag for at melder (tiltakshaveren) kan ha ervervet noen rett til å utføre de anmeldte arbeider ved at kommunen har oversett 3-ukersfristen etter pbl. § 86 a, første ledd, litra b. Byggherren bærer risikoen for at arbeidene er av en slik art at de kan meldes etter pbl. § 86 a.". Prinsippene i denne dommen vil også gjelde for tillatelse gitt etter pbl. § 21-7 andre ledd. Klagefristen vil løpe fra utløpet av 3-ukers fristen, alternativt fra det tidspunkt vedkommende har fått eller burde ha fått kjennskap til tillatelsen, jf. forvaltningsloven § 29.

Det fremgår av pbl. § 21-7 tredje ledd at fristen for å behandle søknader etter § 20-2 er 3 uker, selv om det foreligger protester fra naboer eller gjenboere, dersom øvrige vilkår i andre ledd er oppfylt. Dersom kommunen oversitter fristen, innebærer dette imidlertid ikke at tiltaket kan settes i verk uten å avvente kommunens vedtak i saken.

Der kommunen etter kulturminneloven (kml.) § 25 andre ledd har plikt til å videresende søknad om vesentlig endring av bygninger, også driftsbygninger, bygget før 1850 til kulturminnemyndigheten, er ikke vilkårene i § 21-7 andre eller tredje ledd oppfylt, fordi ett av vilkårene for å få behandlet søknaden innen 3 uker er at forholdet til andre myndigheter er avklart på søknadstidspunktet. Det er kommunen som etter kml. § 25 andre ledd skal sende over meldingen til kulturminnemyndigheten, ikke tiltakshaver. Dermed vil tiltak på slike bygninger ikke omfattes av 3 ukers fristen i § 21-7 andre og tredje ledd. Dette selv om kulturmyndighetene ikke må uttale seg i saken. Dermed vil det være en 12 ukers frist for kommunens saksbehandling i disse sakene.

Det fremgår av pbl. § 21-7 fjerde ledd at fristen for å utstede ferdigattest er 3 uker. Byggverket kan tas i bruk dersom fristen overskrides, men det betyr ikke at ferdigattest er gitt ved fristoverskridelse fra kommunen. Overskridelse av fristen medfører kun en rett til å ta byggverket i bruk, Det forutsettes da at kommunen utsteder en midlertidig brukstillatelse.

Forholdet til pbl. § 21-8

Pbl. § 21-8 gir forskriftshjemmel for å regulere alle tidsfrister uten særskilte rettsvirkninger som bygningsmyndighetene er bundet av. Nærmere regler om frister for avholdelse av forhåndskonferanse, behandling av søknad om igangsettingstillatelse, søknad om midlertidig brukstillatelse, kommunens vedtak i refusjonssaker, kommunens forberedende klagesaksbehandling og klageinstansens behandling av klager der det er gitt utsatt iverksetting er gitt i byggesaksforskriften § 7-1. Selv om brudd på disse fristene ikke medfører rettsvirkninger ved overskridelse, betyr ikke det at brudd på disse fristene er mindre alvorlig. Kommunen har ansvar for å behandle sakene innenfor de fastsatte fristene.

Frister knyttet til planbehandling, konsekvensutredning med videre omfattes ikke av pbl. §§ 21-7 og 21-8 og byggesaksforskriften kapittel 7. Regler om beregning av tidsfristene fremgår av byggesaksforskriften § 7-2. Kommunen er i § 7-3 gitt adgang til å forlenge fristene dersom visse vilkår er oppfylt, se veiledning til § 7-3.

Til første ledd bokstav a

Kommunen skal avholde forhåndskonferanse innen 2 uker etter at anmodning om dette er mottatt. Der kommunen trenger opplysninger fra tiltakshaver for å forberede forhåndskonferansen, løper fristen fra disse opplysningene er kommet inn.

Til første ledd bokstav b

Søknad om igangsettingstillatelse skal kommunen behandle innen 3 uker. Selv om det ikke er noen rettsvirkning ved overskridelse av denne fristen, har kommunen et ansvar for å behandle søknad om igangsettingstillatelse innen fristen. For utbygger er det viktig at tidspunktet for igangsettingstillatelsen er forutsigbar, da det kan få store konsekvenser med hensyn til planlagt fremdrift og bemanning, samt innkjøp av produkter, leveranser og tjenester.

Til første ledd bokstav c

Midlertidig brukstillatelse skal kommunen behandle innen 3 uker. Ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse har kommunen mulighet til å foreta en reell vurdering av sikkerhet, gjenstående arbeider og mangler. Selv om det ikke er noen rettsvirkning ved overskridelse av denne fristen, har kommunen et ansvar for å behandle søknad om midlertidig brukstillatelse innen fristen.

Til første ledd bokstav d

Kommunen skal behandle og oversende klagesaker til fylkesmannen innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for kommunens forberedende klagesaksbehandling i alle byggesaker uavhengig om det er klage i en ordinær byggesak eller dispensasjonssak. Tidsfristen gjelder altså både for klage i ordinære byggesaker og også når byggesaken forutsetter dispensasjon fra regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, inkludert dispensasjon fra plan og fra pbl. § 1-8 Forbud mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag, pbl. § 12-1 tredje ledd første punktum Reguleringsplan og pbl. § 13-1 Midlertidige forbud mot tiltak. Dette er en endring i forhold til tidligere regler der det kun var "rene" byggesaker som var omfattet av fristen. Det er viktig å være oppmerksom på at det er forskjell på hvilke saker tidsfristene gjelder for, avhengig av om det er i søknadsbehandlingen eller i klagebehandlingen. Det er kun "rene" byggesaker som omfattes av fristene kommunen har når det får inn en søknad, se innledende merknader til kapittel 7.

Fristlengden på 8 uker er tilstrekkelig til at politisk behandling praktisk lar seg gjennomføre. Mange kommuner ønsker å beholde den politiske behandlingen som de anser viktig for sitt lokaldemokrati, blant annet ved klager på dispensasjoner eller avslag på dispensasjoner fra arealplaner. Det understrekes imidlertid at når klage på kommunens vedtak finner sted, foreligger det ikke noen generell plikt for kommunen til å foreta en fullstendig fornyet behandling av saken. Kommunen har kun plikt til å vurdere anførsler det er grunn til å se nærmere på, typisk nye opplysninger eller påstander om konkrete feil, jf. forvaltningsloven § 33.

Selv om det ikke er knyttet rettsvirkning til overskridelse av denne fristen, har kommunen et ansvar for å behandle og oversende klagesaken, eventuelt fatte et nytt vedtak, innen fristen.

Til første ledd bokstav e

Klagesaker hvor klagen er gitt oppsettende virkning etter forvaltningsloven § 42 skal klageinstansen avgjøre innen 6 uker. Fristen gjelder uansett om det er kommunen eller fylkesmannen som har fattet avgjørelsen om utsatt iverkset-

ting. Overskridelse av fristen innebærer ingen rettsvirkninger.

Til første ledd bokstav f

Kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter pbl. § 18-8 skal skje innen 6 uker etter at nødvendig materiale er mottatt. Samme 6 ukers frist gjelder for kommunens fastsetting av refusjon etter pbl. § 18-9. I disse tilfellene løper fristen fra det tidspunkt de refusjonspliktiges frist for uttalelse har utløpt, se byggesaksforskriften § 7-2 sjette ledd.

Vanligvis vil kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon samles i ett vedtak. Men kommunen kan velge å godkjenne planene i et eget vedtak, før den tar stilling til refusjonsfordelingen, dersom dette er hensiktsmessig. I disse tilfellene må både godkjenningen og refusjonsfordelingen skje innen 6 uker.

Hensikten med fristene er å sikre fremdriften og forutberegneligheten for tiltakshaver, blant annet av hensyn til anbud innhentet fra underentreprenører og vedståelsesfrister.

Selv om det ikke er noen rettsvirkning knyttet til overskridelse av disse fristene, har kommunen et ansvar for å godkjenne planer og foreløpig beregne og fastsette refusjon, innen fristene.

Til andre ledd

Dersom søknaden er oppdelt i flere trinn skal rammetillatelsen behandles innen 12 uker.

Fristen gjelder også for søknad om endring av rammetillatelse.

§ 7-2. Beregning av tidsfrister

Frister som følger av § 7-1 og plan- og bygningsloven § 21-7 kan forlenges med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger.

For avholdelse av forhåndskonferanse gjelder tidsfristen fra anmodning med tilstrekkelige opplysninger er mottatt, og til forhåndskonferanse er avholdt.

For søknader, herunder søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, gjelder tidsfristen fra søknad er mottatt og til vedtak er sendt. I de tilfeller kommunen etter plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd første punktum har satt som vilkår for å gi tillatelse at gebyr er innbetalt, avbrytes tidsfristen ved at kommunen krever innbetaling av gebyr.

For kommunens behandling av klage i byggesak gjelder tidsfristen fra klagefristen er utløpt og til saken er oversendt klageinstansen eller nytt vedtak er sendt.

For kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter plan- og bygningsloven § 18-8, gjelder tidsfristen fra det tidspunkt nødvendig materiale er mottatt og til vedtak er sendt.

Tidsfristen for å treffe vedtak etter plan- og bygningsloven § 18-9 om fastsetting av refusjon gjelder fra det tidspunkt de refusjonspliktiges frist for uttalelse har utløpt og til vedtak er sendt.

Veiledning

Innledning

Det følger av pbl. § 21-8 at departementet gir forskrift om beregning av frister etter §§ 21-7 og 21-8.

Av pbl. § 21-7 første ledd fremgår det at søknad om tillatelse til tiltak skal avgjøres innen 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger. Kommunens frist for behandling av byggesak starter når søknaden er fullstendig.

Av pbl. § 21-2 første ledd andre punktum fremgår det at "søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket". Det er søkers ansvar at alle opplysninger følger med søknaden. Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne vurdere om tillatelse kan gis, slik som tiltakets "ytre" rammer, opplysninger om foretak og behovet for kontroll mv. Eksempler på mangler som

kan medføre at en søknad ikke er å anse som fullstendig, kan være:

situasjonsplan med tiltaket inntegnet mangler,

tegninger av tiltaket mangler,

at det ikke er gjennomført korrekt nabovarsling, eller

det mangler søknad om ansvarsrett.

Nødvendighetskriteriet i pbl. § 21-2 er viktig siden reglene er relativt fleksible når det gjelder muligheten for å unnta fra visse dokumentasjonskrav. Det er blant annet anledning til å unnta fra krav om nabovarsling (pbl. § 21-3 andre ledd) og fra krav til ansvarsrett (pbl. § 23-1 tredje ledd).

Dersom dokumentasjonen er nødvendig, men mangler, vil tidsfristen ikke starte før kommunen har mottatt "fullstendig" søknad. Slike mangler kan også gi grunnlag for at søknaden sendes i retur, slik det er beskrevet i rundskriv H-13/04. Kommunen gjøres altså ikke ansvarlig, og fristen starter ikke å løpe når en søknad har grunnleggende mangler. Slike mangler er søkers/tiltakshavers ansvar.

Til første ledd

Fristene løper fra mottak av søknaden i kommunen dersom søknaden kun inneholder mindre feil eller mangler som ikke er til hinder for at "kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket", jf. pbl. § 21-2 første ledd. I disse tilfellene løper tidsfristen ved mottak selv om feilen eller mangelen må rettes før kommunen formelt kan fatte vedtak. Kommunen har i slike tilfeller også mulighet til å fatte vedtak om rammetillatelse dersom søker ønsker dette, med vilkår om at dokumentasjonen kompletteres med feilrettinger og suppleringer før igangsettingstillatelse. Dette for å unngå at søknader som for eksempel mangler en underskrift, målsetting på tegninger/situasjonskart, inntegning av terreng og kotelinjer på tegninger/situasjonskart eller beregning av grad av utnytting der alle opplysninger til grunn for dette fremgår av søknaden, blir liggende i 11 uker før søknaden returneres. I slike tilfeller kan tidsfristen forlenges med den tiden søker bruker på å komplettere søknaden. Det vil si at den tiden som går fra kommunen sender beskjed til søker om å komplettere søknaden til kommunen mottar de nye opplysningene, skal komme i tillegg til fristen. At tid for retting og supplering kommer i tillegg, innebærer i resultatet det samme som at søknaden eller klagen skal være fullstendig før fristene løper.

Til andre ledd

For forhåndskonferanse løper fristen fra det tidspunkt kommunen har fått tilstrekkelig skriftlig redegjørelse fra tiltakshaver om hvilke spørsmål som vil bli tatt opp og opplysninger som er nødvendige for kommunens forberedelse av forhåndskonferansen. I kommuner som bruker standardisert anmodning om forhåndskonferanse, løper fristen først når det riktige skjemaet er innkommet til kommunen. Dette er i dag det eneste sted i byggereglene at bruk av bestemt blankett er styrende for behandlingen. Alle andre søknader og oppgaver kan gis uten bruk av skjema så lenge nødvendige opplysninger blir gitt.

For forhåndskonferanse er fristavslutningen når konferansen avholdes.

Til tredje ledd

For søknad løper behandlingsfristen fra en fullstendig søknad mottas i kommunen og til vedtak er sendt. Begrepet "fullstendig søknad" i pbl. § 21-7 innebærer at saken må være godt nok dokumentert til å kunne tas under behandling. Se merknaden innledningsvis og merknaden til første ledd for når en søknad anses "fullstendig". For søknad om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest gjelder fristen fra søknad er mottatt og til vedtak er sendt. Kravene til dokumentasjon ved ferdigstilling følger av § 8-1.

Fristen omfatter tid for journalføring, arkivbehandling, saksbehandling og ekspedisjon. Om en kommune regelmessig ønsker å behandle søknader i politisk organ, gis det ikke generelt et tillegg i behandlingsfristene for dette. Kommunen må enten øke delegasjonen til administrasjonen, eller innføre hyppige politiske møter.

Fristen avsluttes ved kommunens ekspedisjon av vedtak. Unntatt fra kravet om at tidsfristen løper fram til vedtak er sendt, er de tilfeller der kommunen etter pbl. § 21-4 sjette ledd første punktum setter som vilkår for å gi tillatelse at gebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt. I disse tilfellene løper tidsfristen fram til kommunen krever innbetaling av gebyr. Når kommunen krever dette avbrytes fristen og den begynner først å løpe igjen når gebyr er innbetalt. Krav om at kommunen setter som vilkår for å gi tillatelse at gebyr er innbetalt, kan fremkomme av kommunens gebyrregulativ eller settes som vilkår i den enkelte sak.

Til fjerde ledd

Bestemmelsen regulerer beregningen av fristen for kommunens klagesaksbehandling. Fristen gjelder fra klagefristens utløp. Der klagen ikke kommer inn rettidig og kommunen likevel tar klagen til behandling, vil fristen løpe fra det tidspunkt kommunen mottok klagen. Det gis ikke forlengelse av tidsfristen i påvente av eventuell uttalelse fra andre myndigheter. Det samme gjelder der partene på nytt gis anledning til å uttale seg, og ved eventuell behandling i et kommunalt utvalg. Alt må skje innenfor 8 ukers fristen.

Fristen avsluttes ved at saken oversendes klageinstansen eller nytt vedtak er sendt partene.

Til femte ledd

I bestemmelsen reguleres beregning av tidsfrister for kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter pbl. § 18-8. Fristen begynner å løpe fra det tidspunkt nødvendig materiale er mottatt i kommunen. Forut for oversendelsen til kommunen plikter tiltakshaver å utarbeide tekniske planer, kostnadsoverslag, oversikt over berørte grunneiere og et forslag til kostnadsfordeling, se kapittel 17 om "Refusjon". Materialet oversendes berørte grunneiere og festere med 3 ukers uttalelsesfrist. Kommentarene fra grunneiere og rettighetshavere skal sendes til tiltakshaver for samordning og kommentarer. Tiltakshaver oversendes deretter all dokumentasjon i saken til kommunen, og fristen begynner å løpe fra det tidspunkt kommunen mottar denne dokumentasjonen.

Til sjette ledd

I bestemmelsen reguleres kommunens frist for å treffe vedtak om fastsetting av refusjon etter pbl. § 18-9. Fristen begynner å løpe fra det tidspunkt de refusjonspliktiges frist for uttalelse har utløpt og til vedtak er sendt. Når anlegget er ferdig, skal tiltakshaver oversende regnskap med legitimasjoner til kommunen for kontroll. Etter regnskapskontroll skal kommunen foreta en ny foreløpig refusjonsvurdering som sendes de refusjonspliktige til uttalelse. Fristen for uttalelse er 3 uker, jf. merknad til pbl. § 18-9 i ot.prp. nr. 45 (2007-2008). Det er fra det tidspunkt 3 ukers fristen utløper, at kommunens saksbehandlingsfrist begynner å løpe.

§ 7-3. Kommunens adgang til ensidig fristforlengelse

For søknad som omfattes av tidsfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første 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.

For søknad som omfattes av tidsfristen i enten plan- og bygningsloven § 21-7 andre eller tredje ledd, kan kommunen i særlige tilfeller forlenge fristen. Underretning om ny frist må være sendt søker før utløpet av 3-ukersfristen.

Veiledning

Innledning

Det følger av pbl. § 21-8 at departementet gir forskrift om adgang til fristforlengelse, og det er kommunens adgang til ensidig fristforlengelse som reguleres nærmere her.

Denne adgangen kommunen har til å ensidig forlenge fristen er noe annet enn den mulighet kommunen har for å inngå en avtale med tiltakshaver om lengre frist for saksbehandlingen i den enkelte sak, jf. pbl. §§ 21-7 siste ledd og 21-8 andre ledd.

Til første ledd

Det er åpnet for at kommunen i enkelte tilfeller kan forlenge fristen på 12 uker for behandling av rammesøknader og søknader om ett-trinns-tillatelse. Dette gjelder i saker som er særlig kompliserte, krever ekstra politisk avklaring eller tillatelse/samtykke etter pbl. § 21-5.

Det er hvor saken er så komplisert enten i sitt innhold eller i sin politiske karakter at det i praksis er vanskelig å

behandle den innen fristen. Det kan også være saker der det er parallelle forhandlinger for eksempel om utbygging-savtaler eller saker som berører spesielle verneinteresser, og som gjør at fristen ikke kan overholdes.

Med "særlig komplisert" siktes det til de tilfeller hvor det er påkrevet med mer tid for å kunne gjennomføre en tilfredsstillende vurdering for å sikre en forsvarlig saksbehandling i henhold til forvaltningsloven. Et forvaltningsorgan har plikt til å sørge for en skikkelig utredning av saken før vedtak treffes.

Med "ekstra politisk avklaring" siktes det ikke til at saken skal behandles i et politisk utvalg eller hvor det er politisk uenighet. Heller ikke at det i saken er vanskelige skjønnsmessige vurderinger som etter kommunens reglement må gjennomgå en politisk behandling. Det er derimot saker hvor det er påkrevet med politisk behandling utover de krav som følger av plan- og bygningsloven og kommunens delegasjonsreglement, f. eks. i tilfeller der byggesaken henger sammen med andre politiske avklaringer, eller er så kontroversiell at den krever behandling i flere runder.

Også i saker hvor det er nødvendig med tillatelse eller samtykke fra annen myndighet etter pbl. § 21-5 har kommunen adgang til å forlenge sin egen saksbehandlingsfrist. Annen myndighet har 4 uker på å fatte vedtak eller avgi uttalelse. Kommunens forlengelse av sin egen frist for byggesaksbehandlingen vil først og fremst gjelde der annen myndighet skal fatte vedtak etter annet regelverk. Dersom annen myndighet ikke overholder sin frist, kan kommunen forlenge sin egen saksbehandlingsfrist, eventuelt gi rammetillatelse med forbehold om andre myndigheters godkjenning før igangsettingstillatelse dersom tiltakshaver ønsker dette, jf. pbl. § 21-4 fjerde ledd.

Etter § 21-5 tredje ledd har bygningsmyndighetene også mulighet til å forlenge 4-ukers-risten for andre myndigheter, også der vedkommende myndighet skal avgi uttalelse, men ikke fatte særskilt vedtak. Dette medfører ikke automatisk at bygningsmyndighetene kan forlenge sin egen frist, her gjelder de vanlige kravene om "nødvendighet" for fristforlengelse. Her har bygningsmyndighetene mulighet til å ta hensyn til andre myndigheter, eller det kan gis rammetillatelse med forbehold.

Der for eksempel rådgivende myndighet som ikke er å anse som "annen myndighet" skal uttale seg, eks. Byantikvaren, kan ikke dette medføre at fristen forlenges med begrunnelse i at det er nødvendig med tillatelse eller samtykke fra annen myndighet etter pbl. § 21-5, men dette kan eventuelt føre til at saken blir mer komplisert og da bør fristen kunne forlenges.

Kommunen må gi beskjed til partene i saken straks det er klart at fristen vil bli oversittet, og sette ny frist for behandling av saken. Kommunen må foreta en konkret vurdering av hvor lang tid det vil ta å ferdigbehandle saken.

Den adgang kommunen har til ensidig forlengelse av fristen, gjelder kun i søknadsbehandlingen, altså ikke der kommunen opptre som forberedende klageinstans.

Til andre ledd

Kommunen kan i særlige tilfeller få mer tid til å vurdere en sak selv om vilkårene i pbl. § 21-7 andre eller tredje ledd for å behandle søknaden innen 3 uker foreligger. Eksempel på særlige tilfeller er tiltak i områder hvor plangrunnlaget er uklart, tiltak i uregulerte områder eller tiltak i områder der spesielle hensyn gjør seg gjeldende. I slike tilfeller kan det oppstå omfattende eller kompliserte vurderinger knyttet til reguleringsbestemmelser eller materielle krav i lov eller forskrift, eller på grunn av manglende planbestemmelser. Dermed kan saken være komplisert, selv om tiltaket i seg selv ikke er komplisert. Et annet eksempel er der kommunen vil føre tilsyn eller pålegge uavhengig kontroll eller der det foreligger omfattende nabomerknader. Som generell grunn kan ikke kommunen forlenge fristen fordi den skal foreta befarng.

Underretning om fristforlengelse må sendes søker før utløpet av 3 ukers fristen.

§ 7-4. Gebyrbortfall ved kommunens fristoverskridelse

Ved overskridelse av tidsfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første 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.

Veiledning

Innledning:

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-7 første ledd siste punktum og § 21-8 siste ledd.

Til bestemmelsen

Dersom kommunen oversitter fristen på 12 uker til å behandle byggesøknader som følger av plan- og bygningsloven § 21-7 første ledd, må den tilbakebetale tiltakshaver 25% av det totale byggesaksgebyret for hver påbegynte uke fristen overskrides. Hvor det er avtalt en annen frist eller hvor kommunen har forlenget fristen, inntreer virkningene av gebyrnedsettelsen fra det tidspunkt den avtalte eller forlengede fristen overskrides. Behandlingsfristen begynner å løpe fra fullstendig søknad er mottatt i kommunen, jf. pbl. § 21-4 og byggesaksforskriften § 7-2 med veiledning.

Føring er gitt i rundskriv H-13/04 "Tilbakebetaling av gebyr ved kommunens oversittelse av fristen for behandling av byggesaker", gjelder.

Kapittel 8. Ferdigstillelse

Innledning

Før tiltaket kan tas i bruk må det innhentes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Krav om obligatorisk ferdigattest er forsterket i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, og kommunen har etter nytt regelverk bedre tid til å vurdere tiltaket før det gis ferdigattest. Ferdigattest skal utstedes av kommunen innen 3 uker. Krav om obligatorisk ferdigattest vil ha betydning for kommunens oversikt over bebyggelsen i kommunen, som grunnlag for fullstendige kart og fremtidige situasjonsplaner, og forbrukerne får større trygghet for at bygningen er ferdigstilt i henhold til byggetillatelsen og at alt er gjort i tråd med plan- og bygningslovgivningens krav.

Det kan likevel være behov for bruk av midlertidig brukstillatelse i noen tiltak. Eksempel på dette kan være der eier selv skal slutføre kjelleretasjen eller loftsetasjen, eller hvor opparbeiding av utearealer må vente til våren, eller der det er gitt rammetillatelse til rekkehusbebyggelse og hvor enhetene ferdigstilles suksessivt. Loven inneholder derfor en åpning for at det kan gis midlertidig brukstillatelse omtrent som i dag, men det skal i brukstillatelsen stilles et strengere krav om ferdigstillelse ved at det skal fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en forpliktende frist for ferdigstillelse. Manglende oppfyllelse innen den fastsatte frist medfører at det oppstår et ulovlig forhold, som kommunen får plikt til å følge opp med pålegg om ferdigstillelse, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter lovens kapittel 32.

Rettsvirkningen av kommunens overskridelse av fristen for å utstede ferdigattest er at bygget kan tas i bruk. Denne rettsvirkningen gjaldt tidligere for kommunens utstedelse av midlertidig brukstillatelse, men gjelder nå for utstedelse av ferdigattest. Dette innebærer ikke at ferdigattest anses som gitt, det er bare en adgang til å bruke bygget som foreligger. Kommunen bør i slike tilfeller utstede en midlertidig brukstillatelse, med vilkår for slutføring.

For å forbedre rutine for avslutning av byggeprosessen og sikre grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av et bygg, stilles det i pbl. § 21-10 andre ledd krav om at slik dokumentasjon foreligger før ferdigattest kan utstedes. Nærmere regler om innhold, avlevering og oppbevaring av slik dokumentasjon gis i byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.

Der det etter byggteknisk forskrift §§ 9-6 og 9-7 skal utarbeides avfallsplan, eventuelt med miljøsaneringsbeskrivelse, skal det også foreligge sluttrapport for avfallshåndteringen ved ferdigattest.

Ansvar for ansvarlige foretak opphører formelt ved ferdigattest. I pbl. § 23-3 andre ledd er det imidlertid presisert at kommunen kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse innen fem år etter ferdigattest. Tilsvarende skal ansvarlige foretak oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

§ 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Kommunen skal etter søknad utstede ferdigattest for alle søknadsppliktige tiltak når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger. Følgende søknadsppliktige tiltak skal ikke avsluttes med ferdigattest:

- a) Opprettelse av ny eiendom, festgrunn eller arealoverføring etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m
- b) Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-2 første ledd bokstav c som ikke skal brukes til varig opphold
- c) Skilt- og reklameinnretninger der tillatelse er gitt for et bestemt tidsrom.

Ved søknad om ferdigattest skal søker bekrefte at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Der det søkes om midlertidig brukstillatelse, skal søker identifisere gjenstående arbeid, bekrefte at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for ferdigstillelse. Kommunen kan utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.

Der det kreves gjennomføringsplan, jf. § 5-3, skal denne vedlegges søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse. Der det kreves avfallsplan eller miljøsaneringsbeskrivelse, jf. byggteknisk forskrift § 9-6 og § 9-7, skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet vedlegges søknad om ferdigattest.

Dersom det er foretatt justeringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringssøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan, tegninger og dokumentasjon om tiltakets plassering slik den er utført. Dokumentasjon om tiltakets plassering skal enten skje ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan.

Veiledning

Innledning

Tiltak kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er heller ikke adgang til å la andre ta tiltaket i bruk. Ferdigattest markerer avslutningen av byggesaken. Kommunen skal gi ferdigattest når det dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl., og at nødvendig kontroll er utført.

Denne bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 21-10, og regulerer hvilke tiltak som skal avsluttes med ferdigattest, hvilke dokumentasjonskrav som stilles ved søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse, og gir nærmere regler om midlertidig brukstillatelse. Det følger av byggesaksforskriften § 7-1 første ledd bokstav c at tidsfristen for kommunens utstedelse av midlertidig brukstillatelse er 3 uker.

Det følger av pbl. § 21-7 fjerde ledd at ferdigattest skal utstedes av kommunen innen 3 uker. Byggverket kan tas i bruk dersom 3 ukers fristen for å utstede ferdigattest overskrides, men dette medfører selvfølgelig ikke at kommunen etter fristens utløp kan velge å ikke behandle en søknad om ferdigattest. Overskridelse av fristen medfører kun en rett til å ta tiltaket i bruk dersom vilkårene for det er tilstede. Kommunen har en plikt til å utstede ferdigattest senere dersom vilkårene er tilstede. Tiltakshaver har imidlertid ansvaret for at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt. Der det gjenstår mindre arbeid, og kommunen har oversittet fristen, bør det kunne gis midlertidig brukstillatelse med tidsplan for utførelse av gjenstående arbeid eller utbedring av mangler. Denne tidsplanen må da tas inn i gjennomføringsplanen, jf. § 5-3.

For å gjøre kravet om ferdigattest noe mer fleksibelt, og dermed unngå omfattende bruk av midlertidig brukstillatelse, følger det av pbl. § 21-10 første ledd fjerde punktum at kommunen kan gi ferdigattest selv om det foreligger bagatellmessige overtredelser. Regelen er en logisk konsekvens av at enkelte overtredelser er så små at kommunen har lovfestet adgang til å unnlate å forfølge dem. Slike overtredelser er noe annet enn at det gjenstår mindre vesentlig arbeid som grunnlag for midlertidig brukstillatelse. I dette tilfellet gjelder det forhold som kommunen ikke finner grunn til å kreve utbedret fordi betydningen av dem er bagatellmessig, og kommunen kan dermed gi ferdigattest. Men kommunen kan ikke bruke denne bestemmelsen til å frafalle krav om endringstillatelse. Dersom det kreves endringstillatelse, kan ikke kommunen i stedet velge å gi en ferdigattest med hjemmel i denne bestemmelsen. At kommunens adgang er skjønnsmessig, betyr at kommunen ved bagatellmessige brudd på plan- og bygningslovgivningen eller tillatelsen står fritt i vurderingen av om den vil utstede ferdigattest. Tiltakshaver har ikke noe krav på at kommunen bruker denne bestemmelsen. Kommunen kan dermed nekte å utstede ferdigattest inntil forholdene er utbedret.

I pbl. § 21-10 tredje ledd er bruk av midlertidig brukstillatelse klarere presisert som et unntak. Kriteriene blir de samme som tidligere (hovedsakelig sikkerhet i bruk). Det skal i brukstillatelsen stilles krav om ferdigstilling ved konkret angivelse av vilkår og tidsfrist for oppfyllelse. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Søker har en forpliktelse til å videreformidle ferdigattest til alle som har hatt ansvarsrett i tiltaket, jf. byggesaksforskriften § 12-2 bokstav h.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse er enkeltvedtak. Klageadgangen vil imidlertid være avgrenset til det som ikke er avgjort i rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.

Til første ledd

Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Det kreves altså ferdigattest også for tiltak som tidligere var meldepliktige og dermed unntatt fra kravet om ferdigattest. Dette betyr at blant annet garasjer eller driftsbygninger i landbruket skal avsluttes med ferdigattest.

Enkelte søknadspliktige tiltak skal imidlertid ikke avsluttes med ferdigattest, jf. byggesaksforskriften § 8-1 første ledd andre punktum bokstav a til c. Dette gjelder saker om opprettelse og endring av ny grunneiendom etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav m, midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som ikke skal brukes til varig op-

phold og der tillatelse til skilt- og reklameinnretninger er gitt for et bestemt tidsrom.

For tiltak som er unntatt fra søknadsbehandling gjelder ikke krav om ferdigattest.

Dette gjelder også tiltak som i utgangspunktet er søknadspliktige, men som kommunen har funnet grunn til å unnta fra søknadsplikten, jf. § 20-3 bokstav f. Slike tiltak kan tas i bruk umiddelbart.

Det er søker som skal søke om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Søker kan være ansvarlig søker etter pbl. § 20-1 eller tiltakshaver etter pbl. § 20-2.

Ut fra de innsendte opplysningene skal kommunen vurdere om vilkårene for å gi ferdigattest er tilstede. Kommunen har plikt til å utstede ferdigattest når vilkårene for det er innfridd.

Kommunens avgjørelse om utferdigelse av ferdigattest er et enkeltvedtak som kan påklages (jf. forvaltningsloven § 28).

Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.

Til andre ledd

Bestemmelsen angir at søker senest ved søknad om ferdigattest skal bekrefte at dokumentasjonsgrunnlaget for driftfasen er overlevert byggverkets eier. Bekreftelsen kan skje i søknaden om ferdigattest. Det vises for øvrig til § 8-2 med veiledning.

Til tredje ledd

Gjenstår det mindre vesentlige arbeid, kan midlertidig brukstillatelse gis når kommunen finner det ubetenkelig, se pbl. § 21-10 tredje ledd.

Søker har i søknad om midlertidig brukstillatelse ansvaret for å identifisere gjenstående arbeid, bekrefte at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for slutføring.

Gjenstående arbeid må ikke ha særlig betydning for sikkerhet eller helse for personer som bruker tiltaket/byggverket. Noen slike gjenstående arbeider kan imidlertid avhjelpest midlertidig slik at fare ikke oppstår. Et eksempel på dette kan være solid fysisk avstenging av dør mot manglende veranda. Forhold som reduserer brannsikkerheten for personer anses som vesentlig mangel, og vil normalt utelukke midlertidig brukstillatelse for byggverket eller aktuell del av det. Dette kan for eksempel gjelde ved manglende vanntilførsel til sprinkelanlegg eller manglende merking av rømningsveier.

Søker skal i søknaden om midlertidig brukstillatelse bekrefte at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå for bruk.

Det skal settes en bindende tidsfrist for ferdigstilling når det gis midlertidig brukstillatelse. Dersom denne fristen overskrides, oppstår det et ulovlig forhold og kommunen skal gi pålegg om ferdigstilling. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet, se pbl. § 21-10 tredje ledd tredje punktum.

Det kan gis midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket. Dette vil kunne være aktuelt for store byggeprosjekter som bygges i flere trinn.

Midlertidig brukstillatelse gis etter kommunens skjønn, det er altså ikke noe utbygger automatisk har krav på. Men her vil vanlige forvaltningsrettslige prinsipper gjelde, f. eks. krav om saklig begrunnelse og likebehandling.

Avslag på anmodning om midlertidig brukstillatelse er et enkeltvedtak som kan påklages til fylkesmannen. I avslaget skal det underrettes om klageadgangen, jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd.

Til fjerde ledd

For alle søknadspliktige tiltak der det er ansvarlige foretak eller krav om kontroll, skal søker utarbeide og oppdatere en gjennomføringsplan på grunnlag av samsvarserklæringer for prosjektering og utførelse, og kontrollerklæringer og sluttrapport fra kontrollerende i de tilfeller det er krav om kontroll. Søker skal signere gjennomføringsplanen, og denne signeringen er søkers erklæring på at han har utført sine oppgaver i overensstemmelse med krav og vilkår gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Unntatt fra kravet om gjennomføringsplan er de tiltak der det ikke kreves kontroll eller ansvarlige foretak. I disse

tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshavers side om at tiltaket er gjennomført i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, planer, tillatelser og vilkår i tillatelser.

I samsvarserklæringen skal prosjekterende skriftlig bekrefte at han har utført prosjekteringen innenfor sitt ansvarssområde i overensstemmelse med krav og tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, særskilte krav og vilkår i tillatelsen. Ansvarlig utførende skal i samsvarserklæringen skriftlig bekrefte at han har utført arbeidet på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav eller tillatelser til utførelsen gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dette gjøres i overensstemmelse med foretakenes system for kvalitetssikring. Der det er krav om kontroll, skal kontrollerende utarbeide kontrollerklæring som bekrefter at kontrollområdet er kontrollert og i overensstemmelse med krav og tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kontrollerende skal også utarbeide en sluttrapport, jf. § 14-8 andre ledd, som skal inneholde en oppsummering av kontrollarbeidet med en kort beskrivelse av hva som er kontrollert, hvilke avvik som er funnet og at disse er lukket.

Samsvarserklæringer, kontrollerklæringer og sluttrapport skal oversendes søker, som skal oppdatere gjennomføringsplanen i samsvar med erklæringene før søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sendes til kommunen. Gjennomføringsplanen skal følge som vedlegg til søknad om ferdigattest. Samsvarserklæringene og kontrollerklæringene skal ligge hos ansvarlig søker som en del av dokumentasjonsgrunnlaget for tiltaket.

Der det etter byggteknisk forskrift §§ 9-6 og 9-7 skal utarbeides avfallsplan, eventuelt med miljøsaneringsbeskrivelse, skal sluttrapport med kvitteringer for deponi mv. som dokumenterer faktisk disponering av avfallet sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest, jf. også byggteknisk forskrift § 9-9. Sluttrapporten skal redegjøre for avfallet som er disponert på søknadstidspunktet.

Videre skal det ved sluttrapportering gjøres rede for eventuelt gjenstående avfall, og hvordan dette skal håndteres. Det forutsettes at det meste av avfallet er håndtert i tråd med kravene i byggteknisk forskrift, og at det kun er en liten del av avfallet som gjenstår. Det bør i all hovedsak kun gjenstå å håndtere avfall fra innredningsarbeider og arbeider som etter avtale med kommunen slutføres og dokumenteres etter at søknad om ferdigattest er sendt. Alt avfall fra eventuell riving og miljøsanering skal være disponert og dokumentert før ferdigattest gis.

Kommunen gir ferdigattest på grunnlag av ovennevnte rapportering. Ved behandling av søknaden skal kommunen vurdere om kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift er oppfylt. Det anbefales at kommunen rutinemessig bruker miljøsaneringsbeskrivelsen som sammenligningsgrunnlag, der slik beskrivelse er påkrevd etter byggteknisk forskrift § 9-7.

Endelig sluttrapport som også omfatter disponering av eventuelt gjenstående/resterende avfall skal ikke sendes inn til kommunen, men den skal være tilgjengelig for kommunen ved eventuelt tilsyn.

Til femte ledd

Der det har vært endringer i forhold til tillatelsen, er det krav om at endringssøknad sendes og behandles før søknad om ferdigattest sendes. Denne bestemmelsen regulerer de tilfeller der det er foretatt justeringer som ikke krever endringssøknad, men som likevel har betydning for kommunale planer og kart. Ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal søker i slike tilfeller sende oppdaterte tegninger og situasjonskart til kommunen. Søker skal også sende underretning om tiltakets plassering slik det er utført.

§ 8-2. Overlevering av dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold

Søker skal senest ved søknad om ferdigattest påse at nødvendig dokumentasjon for driftsfasen som angitt i byggteknisk forskrift § 4-1, er fremlagt av de ansvarlige foretak innenfor sine ansvarsområder. Søker skal overlevere dokumentasjonen til byggverkets eier mot kvittering.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 der det stilles krav om at det skal foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktene, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold. Hensikten bak dokumentasjonskravet er å sikre at eier av byggverket har nødvendig

dokumentasjon til å drifte, vedlikeholde og bruke bygget som forutsatt.

Det stilles ikke krav til forvaltningen, driften eller vedlikeholdet, heller ikke at det skal foreligge drifts- eller vedlikeholdsplaner, bare at byggverket skal være tilstrekkelig dokumentert ved ferdigstilling, på linje med andre produkter.

Kravet om hva dokumentasjonen skal inneholde og hvem som skal oppbevare denne, reguleres i Byggteknisk forskrift kapittel 4. Det vises til veiledning til Byggteknisk forskrift kapittel 4 der det utdypes nærmere hva dokumentasjonen skal inneholde.

Til bestemmelsen

Søker skal senest ved søknad om ferdigattest påse at tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktene, egenskaper som grunnlag for driftfasen, er fremlagt av de ansvarlige foretak innenfor sine ansvarsområder.

Det er ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende som skal fremlegge slik dokumentasjon, jf. Byggteknisk forskrift § 4-1. De ansvarlige foretakene skal fremlegge dokumentasjon som er nødvendig for å utarbeide rutiner for forvaltning, drift og vedlikehold av tiltaket i bruksfasen. Merk likevel at hovedregelen for dokumentasjon av produkter er at den som velger produkt, også er ansvarlig for dokumentasjonen av det. Dette kan også være tiltakshaver, og i slike tilfeller må ansvarlig søker sørge for at dokumentasjonen samordnes av en av de ansvarlige, f. eks. ansvarlig prosjekterende. Avhengig av entreprisform og kontraheringsform kan dokumentasjon utarbeides av ett eller flere foretak. Ansvarlig søker skal påse at denne dokumentasjon er samordnet og at den har et innhold og struktur som gir et godt grunnlag for utarbeiding av slike rutiner.

Hvis byggverket skal tas i bruk i etapper, må det foreligge tilstrekkelig dokumentasjon for den aktuelle delen før midlertidig brukstillatelse gis. Dokumentasjonen kan unnlates dersom den er mindre vesentlig for driftsfasen fram til ferdigattest utstedes.

Dokumentasjonen skal leveres til søker som deretter overleverer denne til byggverkets eier. Dette er nødvendig for at søker skal kunne oppdatere gjennomføringsplanen og bekrefte at dokumentasjonen er mottatt og overlevert byggverkets eier ved søknad om ferdigattest.

Søker skal overlevere dokumentasjonen til byggverkets eier mot kvittering. Dokumentasjonen vil dermed være tilgjengelig i bygget. For å sikre at dokumentasjonen faktisk er utarbeidet/sammenstilt og overlevert byggverkets eier, skal eier bekrefte skriftlig at slik dokumentasjon er mottatt. Denne bekreftelsen skal ligge hos søker og kunne vises fram ved et eventuelt tilsyn.

Søker skal senest i søknaden om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse, bekrefte at dokumentasjon er overlevert byggverkets eier. At dokumentasjonskravet er oppfylt vil være en forutsetning for å få ferdigattest.

Dokumentasjonen skal ikke sendes kommunen og kommunen har ingen plikt til å kontrollere denne. Men kommunen kan kreve denne fremlagt ved tilsyn.

Kapittel 9 Godkjenning av foretak

Kapittel 9 stiller kvalifikasjonskrav til foretak som søker om å påta seg ansvarsrett, jf pbl. kap. 22. Kravene gjelder både ved lokal og sentral godkjenning og retter seg mot foretakets organisasjon, system for ivaretagelse av plan- og bygningslovgivningen og den samlede kompetansen i foretaket.

Kravene er altså i utgangspunktet de samme for sentral og lokal godkjenning. Foretaket må ved søknad om sentral godkjenning synliggjøre både sin organisering som foretak, og hvordan det vil organisere arbeid og kvalifikasjoner i tiltakene. Ved lokal godkjenning må kommunen i tillegg foreta en nærmere vurdering av om foretaket er i stand til å påta seg oppgaven det søkes om ansvarsrett for i det aktuelle tiltaket. Det er ikke tilstrekkelig at sentral godkjenning legges til grunn ved lokal godkjenning, før det er klart at den dekker de ansvarsområder det søkes om godkjenning for, at styringssystemet har rutiner som dekker arbeidet i det aktuelle tiltaket, og at foretaket vil benytte relevant kompetanse i oppgaveløsningen. Med utgangspunkt i de krav som følger av del 3 (Godkjenning og ansvar) i denne forskrift må kommunen avgjøre om foretaket har sannsynliggjort at det har kompetanse til å forestå de arbeider som er beskrevet i ansvarsrettssøknaden. Dette betyr at kommunen må vurdere om kvalifikasjonene er til stede i det aktuelle tiltaket, gjennom å vurdere opplysningene som skal gis i søknaden om ansvarsrett (Byggblankett 5181-1 fra Standard Norge). I tillegg må kommunen sjekke at foretakets system for kvalitetssikring av plan- og bygningslovgivningens krav er godt nok og er i bruk. Dette er en følge av at egenkontrollen nå bare inngår som et systemkrav i stedet for som kontrollform.

Både i plan- og bygningsloven og i denne forskrift brukes begrepene "tildeling av ansvarsrett", "lokal godkjenning", og lokal godkjenning for ansvarsrett". Innholdsmessig er disse begrepene like, og innebærer at kommunen skal vurdere foretakenes system og organisering mht kvalifikasjoner før foretaket tildeles ansvarsrett for det aktuelle tiltaket. Der foretaket har sentral godkjenning vil kommunens vurdering begrenses til å vurdere om godkjenningen dekker det aktuelle tiltaket og om foretaket er i stand til å gjennomføre det konkrete tiltaket.

Det er viktig at kommunene foretar vurderingen av ansvarsretter så tidlig som mulig i saksbehandlingen, slik at foretakene får reell mulighet til å klage over avslag, og tiltakshaver ikke taper unødige tid på å få ansvarsforholdene i orden. At kommunene behandler ansvarsrettssøknader tidlig, vil kunne ha større betydning der foretakene ikke har sentral godkjenning, ettersom vurderingen i slike tilfeller da må være noe grundigere.

§ 9-1 Godkjenning

Foretak som skal godkjennes for å påta seg ansvar for oppgaver som ansvarlig søker, prosjekterende, utførende eller kontrollerende i tiltak som krever ansvarsrett, skal oppfylle kravene i forskriftens tredje del (Godkjenning og ansvar).

Kvalifikasjonsbedømmelsen skal baseres på en samlet vurdering av foretakets organisasjon, styringssystem og den faglige kompetansen i foretaket.

Sentral godkjenning for ansvarsrett er frivillig for ansvarlig søker, prosjekterende og utførende.

Sentral godkjenning for ansvarsrett er obligatorisk for ansvarlig kontrollerende, jf. plan- og bygningsloven § 23-7 første ledd.

Lokal godkjenning for ansvarsrett er obligatorisk for alle funksjoner for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. §§ 22-5 og 23-8 og er en delvis videreføring av tidligere GOF § 2 nr. 1 og 2.

Til første ledd (krav til godkjenning)

Tiltak som er søknadspliktige etter pbl. § 20-1, skal forestås av foretak med ansvarsrett, jf. pbl. § 20-1 andre ledd. Foretak som ønsker å påta seg ansvar for søker-, prosjekterings-, utførelses- og kontrolloppgaver i slike tiltak og i tiltak etter pbl. § 20-2 dersom det er krav om uavhengig kontroll, må søke om godkjenning for ansvarsrett. Ansvarsretten er en del av byggesaken, og avgjøres av kommunen. Lokal godkjenning omfatter både vurderingen som

leder til lokal godkjenning og ansvarsrettstildelingen. Foretaket søker om lokal godkjenning for ansvarsrett i hvert enkelt tiltak i den kommunen hvor tiltaket skal oppføres, jf. pbl. 20-1 andre ledd. Dette gjelder både foretak som har sentral godkjenning og de uten.

Å påta seg ansvar etter plan- og bygningslovens byggesaksregler betyr at vedkommende kan holdes ansvarlig for at de oppgavene ansvarsområdet omfatter i byggesaken, blir gjennomført i samsvar med kravene gitt i plan- og bygningsloven og dens forskrifter samt gitte tillatelser.

Bestemmelsen gjelder også kontrollforetak. Ordlyden i bestemmelsen gjelder "tiltak som krever ansvarsrett", dette omfatter ikke bare tiltak etter pbl. § 20-1 som krever ansvarlig søker, ansvarlig utførende og ansvarlig prosjekterende, men også tiltak etter § 20-2 der det bare er krav om ansvarlige kontrollforetak.

Til andre ledd (kvalifikasjonsbedømmelse)

Kvalifikasjonsbedømmelsen skal omfatte både organisasjon, styringssystem og foretakets samlede kompetanse. Kompetansekrav som grunnlag for sentral og lokal godkjenning skal sikre at foretak som påtar seg ansvarsrett i byggesaker innehar tilstrekkelig kompetanse og gjennomføringsevne til å forestå oppgaver etter plan- og bygningsloven.

Foretakets organisasjon skal være tilpasset det omsøkte godkjenningssområdet eller tiltaket det søkes ansvarsrett for. Ved sentral godkjenning vil utgangspunktet være foretakets organisasjonsplan som skal vise foretakets ansvars- og myndighetsfordeling og kompetansebehov for faglig ledelse. Det må dokumenteres at kompetansebehovet er oppfylt gjennom personer med nødvendige kvalifikasjoner. Ved lokal godkjenning er kravet om at foretakets organisasjon skal være tilpasset det omsøkte, ment å sikre at foretaket har gjennomføringsevne for de oppgaver det skal bidra med.

Krav til styringssystem skal ivareta oppfyllelse av plan- og bygningslovgivningen. Foretak som søker sentral eller lokal godkjenning skal kunne synliggjøre hvilke rutiner som finnes for ivaretagelse og dokumentasjon av krav i plan- og bygningslovgivningen. Ved lokal godkjenning må det synliggjøres at systemet kan håndtere det aktuelle tiltaket, og at foretaket vil benytte tilstrekkelig kompetanse i oppgaveløsningen. Ved lokal godkjenning skal foretaket i søknaden om ansvarsrett synliggjøre hvordan oppgavene er tenkt løst i tiltaket gjennom bruk av tilstrekkelig fagkompetanse.

Til tredje ledd (frivillig sentral godkjenning for enkelte funksjoner)

Sentral godkjenning videreføres som en frivillig ordning innenfor funksjonene ansvarlig søker, prosjekterende og utførende. For ansvarlig kontrollerende er sentral godkjenning obligatorisk.

Sentral godkjenning vil være et sentralt grunnlag ved kommunenes behandling av lokal godkjenning for ansvarsrett. Ordningen skal bidra til å gjøre kommunenes vurdering av ansvarsrett og gjennomføringen av byggesaken enklere og skal sikre kvalitet og seriøsitet blant utøverne. Der det foreligger sentral godkjenning skal kommunen bl.a. påse at godkjenningen er relevant og dekkende for oppgaver foretaket søker ansvarsrett for, jf. byggesaksforskriften § 10-2 andre ledd og pbl. § 22-3 andre ledd.

Kommunen skal vurdere om foretaket er i stand til å løse oppgavene i det konkrete tiltaket på kvalifisert måte med hensyn til nødvendig fagkompetanse hos den faglige ledelsen i prosjektet, og om foretakets kvalitetssikring er tilpasset det aktuelle tiltaket og faktisk er i bruk.

Foretak som ikke innehar sentral godkjenning, må vurderes fullt ut av kommunen mht oppfyllelse av kravene i denne forskrift del 3. Kommunen må påse at foretaket har tilstrekkelige kvalifikasjoner for oppfyllelse av plan- og bygningslovgivningens krav i det konkrete tiltaket det søkes ansvarsrett for, jf. byggesaksforskriften § 10-2 tredje ledd. Dette skal synliggjøres av foretaket gjennom et vedlegg til søknaden om ansvarsrett.

Til fjerde ledd (obligatorisk sentral godkjenning for kontrollerende)

Sentral godkjenning er obligatorisk for foretak som påtar seg kontrollansvar. Kontrollforetakene må også søke lokal godkjenning for ansvarsrett i hvert tiltak på vanlig måte, slik at kommunen kan vurdere om kravene er oppfylt i det konkrete tiltaket. De nærmere krav til ansvarlig kontrollerende er gitt i kapittel 14 i denne forskrift, jf. også pbl. § 23-7.

Til femte ledd (obligatorisk lokal godkjenning)

Lokal godkjenning for ansvarsrett er obligatorisk for samtlige funksjoner, og tildeles av kommunen i den enkelte sak. Lokal godkjenning for ansvarsrett har en varighet fram til ferdigstillelse av byggesaken.

§ 9-2 Foretak og andre som kan gis godkjenning

Godkjenning kan kun gis til foretak som skal godkjennes for ansvarsrett, herunder også etater og andre offentlige organer.

Foretak skal være registrert i Foretaksregisteret. Foretak fra annen EØS-stat som ikke er registrert i Foretaksregisteret, må dokumentere at det er registrert i tilsvarende foretaksregister eller bransjeregister i en EØS-stat.

Foretak fra land omfattet av WTO-avtalen kan få godkjenning for ansvarsrett ved å dokumentere at det oppfyller krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningslovens.

Det kan gis lokal godkjenning for ansvarsrett som selvbygger etter § 6-8.

Veiledning

Innledning

Det følger av pbl. §§ 22-1 første ledd og 22-3 første ledd at godkjenning for ansvarsrett kan gis til foretak.

Med hjemmel i § 22-5 er det i byggesaksforskriften § 9-2 om foretak som kan gis godkjenning fastsatt nærmere bestemmelser om kravet til registrering. Bestemmelsen inneholder også et særskilt unntak for selvbygger.

Hensikten med å kreve registrering er å sikre at søkeren reelt sett er et foretak, og at det er lovlig etablert i hjemstaten. Reglene om foretak som kan gis godkjenning er i all hovedsak en videreføring av gjeldende rett

Til første ledd

Godkjenning for ansvarsrett gis som hovedregel kun til foretak og ikke til personer, se likevel særskilt unntak for selvbygger i fjerde ledd. Med foretak menes enhver virksomhet (hovedsakelig juridisk person, uavhengig av organisering) – med økonomisk formål. EØS-retten stiller ikke krav om rettslig status, noe som innebærer at også etater og offentlige organer som driver økonomisk virksomhet vil være omfattet av begrepet. I de tilfeller der kommuner ønsker å søke lokal eller sentral godkjenning må denne virksomheten skilles ut som en egen enhet, men ikke nødvendigvis som et foretak, og holdes atskilt fra kommunens forvaltningsfunksjoner ellers.

Til andre ledd (krav til registrering)

Foretak må være registrert i foretaksregisteret eller i enhetsregisteret. Se Brønnøysundregistrene på www.brreg.no. Foretak registrert i andre EØS-stater må kunne dokumentere at de er registrert i et tilsvarende register i sitt hjemland.

Det gjøres for øvrig oppmerksom på at foretak som delt opp geografisk med faste avdelingskontorer rundt om landet, har anledning til å få registrert avdelingskontorene som underenheter med egne organisasjonsnumre i Enhetsregisteret. Det enkelte avdelingskontor vil da kunne søke om godkjenning for ansvarsrett på et eget organisasjonsnummer.

Foretak fra en EØS-stat som ikke er registrert i foretaksregisteret eller i enhetsregisteret, må dokumentere at det er registrert i tilsvarende register i sitt eget land. Andre ledd må ses i sammenheng med § 4 i lov av 16. juli 1999 nr. 69 om offentlige anskaffelser hvor det fastslås at rettighetshavere er virksomheter som er opprettet i samsvar med lovgivningen i en EØS-stat og som har sitt sete, hovedadministrasjon eller hovedforetak i en slik stat. All dokumentasjon ved søknad om sentral godkjenning og lokal godkjenning for ansvarsrett må være på norsk, dansk eller svensk eller det kan vedlegges oversettelse til et av disse språkene. Se §§ 5-1 femte ledd (lokal godkjenning) og 13-2 (sentral godkjenning).

Til tredje ledd (WTO)

Norge har et åpent regime for offentlige anskaffelser, som er basert på WTO-avtalen om offentlige anskaffelser (Government Procurement Agreement – GPA) og EØS-avtalen. I dag er 40 av WTOs totalt 153 medlemsland med i GPA; de 27 EU-landene, Sveits, Norge, Island, Liechtenstein, USA, Canada, Japan, Sør-Korea, Hong Kong, Taiwan, Singapore, Israel og Aruba (Nederland). Dagens avtale omfatter anskaffelser av varer, tjenester og bygg- og anleggskontrakter. Alle virksomheter som er gitt rettigheter etter internasjonale avtaler som Norge har på området, har rettigheter etter loven. Foretak fra andre land som er omfattet av WTO-avtalen er gjennom byggesaksforskriften § 9-2 tredje ledd sikret rett til godkjenning for ansvarsrett, og sikrer dermed ivaretagelse av forpliktelser som Norge har påtatt seg etter WTO-avtalen. Bestemmelsen må ses i sammenheng med § 4 i lov av 16. juli 1999 nr. 69 om offentlige anskaffelser hvor det fastslås at rettighetshavere er virksomheter som er opprettet i samsvar med lovgivningen i en stat omfattet av WTO-avtalen og som har sitt sete, hovedadministrasjon eller hovedforetak i en slik stat.

Til fjerde ledd (selvbygger)

Det er gjort unntak fra kravet om at det kun er foretak som kan gis godkjenning for ansvarsrett når det gjelder bygging av egen bolig- eller fritidsbygning. Slik personlig ansvarsrett er nærmere regulert i byggesaksforskriften § 6-8, jf. pbl. § 23-8.

§ 9-3. Fastsettelse av tiltaksklasser

Opgaver knyttet til tiltak skal inndeles i tiltaksklasse 1, 2 eller 3 innenfor ett eller flere fagområder basert på kompleksitet, vanskelighetsgrad og mulige konsekvenser mangler og feil kan få for helse, miljø og sikkerhet.

Opgaver knyttet til tiltaket kan plasseres i ulike tiltaksklasse for den enkelte funksjon og fagområde. Kommunen godkjenner tiltaksklasser etter forslag fra ansvarlig søker.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 22-5 og er i all hovedsak videreføring av tidligere GOF § 12. Det er tre tiltaksklasser, hvorav tiltaksklasse 1 er de enkleste arbeidene og tiltaksklasse 3 er de mest kompliserte.

Fastsettelse av tiltaksklasser henger nært sammen med fastsettelse av risikoklasser, pålitelighetsklasser og brannklasser.

Til første ledd (inndeling i tiltaksklasser samt kriterier)

Det er tre tiltaksklasser hvorav tiltaksklasse 1 omfatter de enkleste tiltakene og oppgavene, mens tiltaksklasse 3 omfatter de mest kompliserte. Konsekvensene av eventuelle feil spiller også inn ved vurdering av tiltaksklasse. Tiltaksklassen kan omfatte hele eller deler av tiltaket, og er knyttet til oppgaver og ikke nødvendigvis til hele byggverket. Hvilke krav som skal stilles til foretakets kvalifikasjoner, vil således bero på tiltaket eller oppgavens kompleksitet, vanskelighetsgrad og eventuelle konsekvenser mangel eller feil kan få for byggverkets egenskaper eller for brukerne av byggverket. Begrepene vanskelighetsgrad og kompleksitet har dels overlappende betydning. Med kompleksitet siktes det i første rekke til byggeprosess hvor det er mange involverte foretak, med uoversiktlige grensesnitt som medfører at prosessen blir krevende å koordinere. Vanskelighetsgrad relaterer seg mer til det faglige.

Et tiltak kan for eksempel ha stor vanskelighetsgrad hvis det krever spesiell fagkompetanse å prosjektere eller utføre, eller hvis det anses krevende å gjennomføre korrekt. Tiltakets kompleksitet er mer bestemt av om det er mange forhold som må tas hensyn til, herunder hvis det er behov for spesialkompetanse innen flere profesjoner under planleggingsarbeidet og oppføringen. For eksempel vil brannteknisk prosjektering av et yrkesbygg i normale tilfeller kunne vurderes med lav eller moderat vanskelighetsgrad. Men dersom tiltaket er brannteknisk oppgradering av et kulturminnebygg, hvor store deler av bygningskroppen skal bevares, så vil prosjekteringen kunne ha middels vanskelighetsgrad, men høy kompleksitet. Tilsvarende vil arbeid hvor mange fagdisipliner er involvert, og disse gjensidig påvirker hverandres rammebetingelser, kunne vurderes å ha høy kompleksitet.

Et annet eksempel på kompleksitet kan være et stort bygg med mange involverte fagområder, hvor preaksepterte ytelser kan benyttes, men hvor det kreves omfattende koordinering både i prosjektering og i oppføringsfase for å unngå feil. Driftsbygning kan anses som kompleks når den er sammensatt av rom for flere funksjoner.

Til andre ledd (inndeling av tiltak i ulike tiltaksklasser)

Andre ledd første punktum fastslår at det ved fastsettelse av tiltaksklasse må foretas en konkret vurdering av henholdsvis søknad, prosjektering, utførelse og kontroll. Disse trenger ikke nødvendigvis å ligge i samme tiltaksklasse, jf. andre punktum. Inndelingen av et tiltak i forskjellige oppgaver med forskjellige tiltaksklasser (tiltaksprofil) skal fremgå av gjennomføringsplanen for tiltaket.

Innvendige vegger i et byggverk som ellers ligger i tiltaksklasse 3, kan for eksempel være tiltaksklasse 1. Et småhus hvor alle oppgavene normalt ville ha ligget i tiltaksklasse 1, kan ha en tomt med geotekniske forhold som tilsier at fundamenteringen kommer i tiltaksklasse 2. Et lagerbygg med store spennvidder kan ha en svært enkel arkitektonisk utforming, men store utfordringer med hensyn til bæreevne og stabilitet som tilsier at dette kommer i tiltaksklasse 2.

Når alle aktuelle funksjoner og samtlige fagområder er definert for et konkret tiltak og disse i kombinasjon er inndelt i ulike tiltaksklasser etter vanskelighetsgrad, kompleksitet og konsekvenser, kan dette oppstilles i en såkalt tiltaksprofil. En tiltaksprofil er en samlet beskrivelse av alle funksjoner, fagområder og tiltaksklasser for det konkrete tiltaket og alle enkeltoppgaver i det. Tiltaksprofil benyttes for å finne frem til foretak med godkjenningssområder som dekker alle deler i samsvar med oppdeling i ansvarsområder. Kommunen skal normalt godkjenne tiltaksprofilen når det fremgår at oppgavene er plassert i et fagområde som angir relevant kvalifikasjonstype og tiltaksklasse.

Det er ansvarlig søker som skal vurdere oppgavene og foreslå hvilken tiltaksklasse oppgaven skal plasseres i, herunder fremlegge en tiltaksprofil som del av gjennomføringsplanen. Ansvarlig søkers forslag til tiltaksklasser skal som utgangspunkt legges til grunn av kommunen, se annet ledd andre punktum. Overprøving av forslag til tiltaksklasser og/eller tiltaksprofil bør forbeholdes tilfeller der forslaget er åpenbart feil, for eksempel tiltaksklasser er satt kunstig høyt eller ikke er dekkende for oppgaven. Fastsettelse av tiltaksklasser har tidligere vært betraktet som prosessledende avgjørelser som ikke kunne påklages. Dette er imidlertid endret slik at fastsettelse av tiltaksklasser inngår som en del av kommunens totalvurdering ved byggesøknader, og som derfor kan være klagegrunnlag.

§ 9-4. Oppdeling i tiltaksklasser

Tiltaksklasse 1 omfatter, uavhengig av funksjon og fagområde, tiltak eller oppgaver av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad, og der mangler eller feil ved tiltaket fører til mindre konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.

Tiltaksklasse 2 omfatter, uavhengig av funksjon og fagområde, tiltak eller oppgaver av

- a) liten kompleksitet og vanskelighetsgrad, men der mangler eller feil kan føre til middels til store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet, eller
- b) middels kompleksitet og vanskelighetsgrad, men der mangler eller feil kan føre til små til middels konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.

Tiltaksklasse 3 omfatter, uavhengig av funksjon og fagområde, tiltak eller oppgaver av

- a) middels kompleksitet og vanskelighetsgrad, men der mangler eller feil kan føre til store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet, eller
- b) stor kompleksitet og vanskelighetsgrad.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 22-5 og er i all hovedsak videreføring av tidligere GOF §§ 13, 14 og 15. Som hjelpemiddel for fastsettelse av tiltaksklasser er det i veiledningen gitt eksempler på fagområder og hvilke tiltaksklasser disse kan plasseres i. Det presiseres imidlertid at dette er kun ment som eksem-

pler. Det kan ikke henvises til veiledningen som hjemmelsgrunnlag for å kreve en bestemt tiltaksklasse.

Til første ledd (tiltaksklasse 1)

Tiltaksklasse 1 omfatter tiltak eller oppgaver av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad, og hvor feil eller mangler kan føre til mindre konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet. Med tiltak siktes det til byggesaken i sin helhet, dvs tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Tiltaket har en tiltaksklasse som en sum av oppgavenes tiltaksklasser. Det vil også være mulig å inndelegge de enkelte oppgavene i et tiltak i forskjellige tiltaksklasser. Det er derfor inntatt en henvisning til oppgaver for å bringe bestemmelsen i overensstemmelse med gjeldende rett. Inndelingen av et tiltak i forskjellige oppgaver med forskjellige tiltaksklasser (tiltaksprofil) skal fremgå av gjennomføringsplanen for tiltaket.

Eksempler på tiltak i tiltaksklasse 1

Tiltaksklasse 1 kan for eksempel omfatte oppgaver i forbindelse med småhusbebyggelse med tilhørende arbeider, så som grunnarbeider, tømrerarbeider, sanitær- og ventilasjonsarbeider. Andre eksempler på tiltaksklasse 1 kan være båtnaust, mindre lagerbygninger, mindre kaier og fortøyningsanlegg.

Tiltaksklasse 1 omfatter byggverk i brannklasse 1 og pålitelighetsklasse 1 hvor prosjektering kan skje ved bruk av enkle beregninger, enkel dimensjonering, tabeller og forhåndsaksepterte løsninger, og utførelse kan skje uten at vesentlig prosjektering gjenstår og uten at det kreves spesielle metoder.

Til andre ledd (tiltaksklasse 2)

Tiltaksklasse 2 omfatter tiltak eller arbeider av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad, men hvor mangler eller feil kan føre til middels store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet eller tiltak av middels kompleksitet og vanskelighetsgrad hvor mangler eller feil kan føre til små eller middels store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.

Eksempler på tiltak i tiltaksklasse 2

Tiltaksklasse 2 kan omfatte tiltak som for eksempel boligblokker, skoler og næringsbygg. Tiltaksklasse 2 kan også omfatte driftsbygninger i landbruket. Det er flere årsaker til dette. Landbrukets driftsbygninger er vel så krevende å planlegge som de fleste næringsbygg. De skal holde samme kvalitet og bør ha tilsvarende sikkerhetsnivå som annen bebyggelse. Videre kan evakuering av dyr i store bygninger med mange dyr være komplisert.

Tiltaksklasse 2 omfatter ellers byggverk i brannklasse 2 og pålitelighetsklasse 2 hvor prosjektering kan skje etter anerkjente forutsetninger, beregningsmetoder og tekniske prinsipper, samt store tiltak som krever spesielle utførelsesmetoder eller hvor forholdene til en viss grad gjør utførelsen vanskelig.

Oppfyllelse av krav i byggt teknisk forskrift skjer ved allment akseptert teknisk analyse eller beregningsmetode.

Til tredje ledd (tiltaksklasse 3)

Tiltaksklasse 3 omfatter tiltak eller arbeider av middels kompleksitet og vanskelighetsgrad hvor mangler eller feil kan føre til store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet eller tiltak med stor kompleksitet og vanskelighetsgrad.

Det presiseres at deler av et tiltak kan, uavhengig av tiltaket som sådan, plasseres i tiltaksklasse 3 på grunn av kompleksitet og vanskelighetsgrad og konsekvens ved feil og mangler, eksempelvis vanskelige fundamenteringsarbeider og kompliserte lastoverføringer.

Prosjektering i tiltaksklasse 3 omfatter tiltak som nevnt i avsnittet ovenfor, herunder tekniske installasjoner der prosjekteringen setter krav til spesialiserte kvalifikasjoner eller bruk av alternative analysemetoder for oppfyllelse av byggt teknisk forskrift. Prosjekteringen omfatter analysemetoder og valg av løsninger eller for tiltak i brannklasse 3 og 4 og sikkerhetsklasse 3.

Utførelse i tiltaksklasse 3 omfatter store eller kompliserte tiltak, herunder tekniske installasjoner, og tiltak der usikre forhold ved utførelsen krever supplerende tekniske undersøkelser, for eksempel ved usikre grunn- eller miljøforhold, eller krever spesielle utførelsesmetoder for å unngå skadelig innvirkning på personer eller byggverkets egenskaper eller tiltak der prosjektmaterialiet for utførelse krever vesentlig teknisk utdyping og supplering med spesielle utførelsesprosedyrer eller videre detaljert prosjektering.

Eksempler på tiltak i tiltaksklasse 3

Tiltaksklasse 3 kan for eksempel omfatte tiltak som sykehus, hoteller, større forretnings- og kontorbygg. Tiltaksklasse 3 kan også omfatte driftsbygninger i landbruket.

Kapittel 10 Krav til foretakenes system

Alle foretak som søker om godkjenning for ansvarsrett skal ha et system som tilfredsstillende krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dette kapitlet tar for seg kravene til system for foretak med ansvarsrett. Hovedhensikten med kravene til system er å sørge for bedre dokumentasjon samt sikre at sluttproduktet oppfyller krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Ved at egenkontrollen utgår som selvstendig, alternativ kontrollform, og erstattes av et krav om kvalitetssikring for alle foretak som søker ansvarsrett, vil styrings- og kvalitetssystemet få desto større betydning for gjennomføring, sporbarhet og dokumentasjon av kvalitetssikringen. Det er meningen at styringssystemet skal være et hendig verktøy for foretaket. Systemet skal tilpasses hva det enkelte foretaket trenger og det er ikke et poeng at systemet er mer omfattende enn nødvendig.

§ 10-1. System for oppfyllelse av plan- og bygningsloven. Krav til rutiner

Foretak som søker godkjenning for ansvarsrett skal ha et system som sikrer etterlevelse av krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Systemet skal i innhold og omfang være tilpasset foretaket og tilhørende godkjenningsområde. Ved lokal godkjenning for ansvarsrett skal systemet være tilpasset ansvarsområdet. Av systemet skal følgende fremgå:

- a) Organisasjonsplan, jf. § 1-2 første ledd bokstav e
- b) Hvordan andre foretak som foretaket knytter til seg, styres
- c) Hvordan foretaket ivaretar de plikter og oppgaver som følger av foretakets ansvar og funksjon, jf. kap. 12
- d) Hvordan foretaket identifiserer, ivaretar, herunder verifiserer, og dokumenterer oppfyllelse av relevante krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven som gjelder for foretakets godkjenningsområde, jf. § 1-2 bokstav c, og ved lokal godkjenning ansvarsområde, for å sikre at alle relevante krav og vilkår oppfylles i tiltaket
- e) 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
- f) Rutiner for å identifisere, behandle og lukke avvik, herunder hindre gjentagelse av avvik, fra krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
- g) Rutiner for hvordan foretaket ivaretar registrering, versjonshåndtering, viderefremming og oppbevaring av dokumentasjon som viser at krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven er oppfylt.

Foretaket skal ha rutiner for å sikre jevnlig gjennomgang og oppdatering av systemet.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 22-5. Bestemmelsen må ses i sammenheng med § 10-2 om dokumentasjon for oppfyllelse av systemkrav og kapittel 12 om ansvar. Det minnes også om at dokumentasjon for oppfyllelse av systemkrav skal være på norsk eller et annet skandinavisk språk, jf. byggesaksforskriften § 5-5 bokstav f. Kravet til språk er nødvendig for å kunne gjennomføre en effektiv kontroll av reglene i praksis. Språkkrav har av EU-domstolen ikke vært ansett som en uproporsjonal restriksjon på tjenestefriheten.

Til første ledd (krav til rutiner)

Bestemmelsen er i det vesentligste en videreføring av tidligere GOF § 6 første ledd første punktum, men det legges nå større vekt på evnen til gjennomføring av det konkrete tiltaket, jf. bokstav c.

Det presiseres i bestemmelsen at kravene til system kan differensieres etter foretakets størrelse, fagområder og de tiltaksklasser foretaket arbeider innenfor. For enmannsbedrifter, med dette siktes det til virksomhet som ikke sysselsetter arbeidstakere, vil for eksempel kravet til organisasjonsplan kunne være lite relevant. Dette må vurderes konkret. Dersom foretaket leier inn ansatte fra prosjekt til prosjekt må dette fremgå særskilt. For små foretak (inntil 5 ansatte) som arbeider i tiltaksklasse 1 vil systemene kunne være enklere. Det presiseres at selv for små fore-

tak og enmannsbedrifter som kun arbeider innen tiltaksklasse 1, er det viktig at det oppfyller et visst minimum av rutiner, særlig for identifisering av hvilke krav i plan- og bygningslovingen som gjelder, dokumenthåndtering og avviksrutiner. Dette begrunnes med at små foretak og enmannsbedrifter på lik linje med større foretak er forpliktet til å utføre sitt arbeid i henhold til krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og fremlegge dokumentasjon på dette, og for å sikre sporbarhet for kommunen og de andre aktørene i saken.

Til første ledd bokstav a (organisasjonsplan)

En viktig del av styringssystemet er foretakets organisasjonsplan, se definisjon av organisasjonsplan i byggesaksforskriften § 1-2 bokstav e. Planen skal vise hvordan ansvaret for oppfyllelse av myndighetskrav er delegert i foretaket. Det er altså den faglige ansvars- og myndighetsfordelingen og kompetanseoversikten som skal synliggjøres, ikke den administrative oppbyggingen.

Til første ledd bokstav b (styring av underentreprenører)

Foretaket må i styringssystemet sitt avgrense eget arbeid og hvordan det eventuelt håndterer styring av andre foretak. Det er krav om at systemet angir hva foretaket gjør med egne ressurser før det må knytte til seg andre foretak. Foretak som bruker underentreprenører eller underleverandører under sin ansvarsrett, må i sitt system vise hvordan disse styres og hvordan de blir vurdert. Dersom man leier inn foretak der man selv ikke har egen kompetanse, må foretaket vurderes etter kravene i denne forskrift. Et byggmesterforetak som for eksempel leier inn en rørlegger, men selv står ansvarlig for bygningen med tekniske installasjoner, må forsikre seg om at arbeidet utføres av kvalifisert personell. Dette systemkravet gjelder i utgangspunktet for alle foretak som benytter seg av underentreprenører/underkonsulenter/underleverandører, enten de innleide foretakene arbeider innenfor det ansvarlige foretakets kompetanseområde eller ikke. Der et foretak leier inn andre foretak utenfor sitt eget kompetanseområde, skal det i tillegg godkjennes for overordnet ansvar etter § 13-5 bokstav a i andre, tredje og fjerde ledd. Dette er en særskilt godkjenning for foretak som vil benytte seg av innleid kompetanse, og denne gjelder både sentral godkjenning og lokal ansvarsrett. I slike tilfeller vil kravet om system for styring av underentreprenører/underkonsulenter/underleverandører ha særlig stor betydning.

Til første ledd bokstav c) (identifikasjon av gjeldende krav for ansvar og funksjon)

Bestemmelsen gjelder ansvaret foretaket påtar seg. Systemet skal sikre at krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven som er relevant for foretakets godkjenningsområde, jf. § 1-2 bokstav c, eller ansvarsområde, jf. § 1-2 bokstav d, identifiseres og gjøres kjent i prosjektene. Foretak må innen sitt spesielle fagområde ha oversikt over de krav og retningslinjer som gjelder gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bestemmelsen må sammenholdes med kapittel 12 som regulerer innholdet i ansvaret til de enkelte funksjonene.

Det forutsettes at foretak med ansvarsrett gjennomfører kvalitetssikring (egenkontroll) i henhold til eget system. Det skal kunne fremlegges dokumentasjon på hvordan kvalitetssikring gjennomføres og bekreftelse på at kvalitetssikring er gjennomført som beskrevet i foretakets system. Dokumentasjonen skal fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig for både kommunen og eventuell kontroll. Dokumentasjonen skal vise om den planlagte kvalitetssikring faktisk er gjennomført og om resultatet er i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det er dermed først og fremst denne dokumentasjonen som viser at foretaket har oversikt over kravene i plan- og bygningslovgivningen, det er ikke stilt opp særskilte dokumentasjonskrav ellers for dette punktet, bortsett fra kravet om oppdatering og opplæring under bokstav e.

Til første ledd bokstav d (identifikasjon av gjeldende krav i plan- og bygningslovgivningen)

Bestemmelsen tilsvarer bokstav c, men gjelder de tekniske kravene.

Til første ledd bokstav e (opplæring)

Bestemmelsen gjelder identifikasjon av opplæringsbehov og gjennomføring av den nødvendige opplæring. Foretakets personell skal ha kjennskap til krav som er relevante for deres oppgaver og systemet skal sikre opplæring for å fornye og vedlikeholde kunnskap som er relevant for foretakets virksomhet. Det overlates til foretaket selv å avgjøre hvordan dette kravet best kan løses. Opplæring som foregår internt i egen virksomhet, skal kunne dokumenteres.

Til første ledd bokstav f (avvik)

Avvik er definert i byggesaksforskriften § 1-2 bokstav j. Eksempel på avvik kan for eksempel være:

- Annen utførelse enn som prosjektert/vist på tegning. Dette kan medføre brudd på krav i byggteknisk forskrift (TEK10) eller tillatelsen. Er det avvik i forhold til gitt tillatelse må det vurderes om avviket medfører behov for endrings søknad og ny tillatelse før arbeidet kan fortsette.
- Manglende eller mangelfull dokumentasjon som ikke tilfredsstiller krav i byggteknisk forskrift.
- Mangelfull oppfølging av foretakets system.

Bestemmelsen gjelder i første rekke avvik av en viss betydning for tiltaket, som for eksempel manglende oppfyllelse av tekniske krav. Det vil også måtte sondres mellom avvik som oppdages gjennom foretakets egen kvalitetssikring (egenkontroll) og lukkes på stedet og avvik som oppdages gjennom tilsyn eller uavhengig kontroll. Hvis kvalitetssikringen avdekker små avvik som rettes på stedet, innebærer det at systemet har fungert, og det vil da normalt ikke være behov for skriftlig dokumentasjon, men avvikshåndteringen bør likevel beskrives i kontrollrapporten fra ansvarlig kontrollerende, og i samsvarserklæringen fra foretaket. Hvis derimot avviket først oppdages gjennom kontroll eller tilsyn, vil foretaket måtte foreta en skriftlig avviksbehandling for å dokumentere overfor kommunen at avvikene er lukket.

Når et avvik er oppdaget må det ansvarlige foretaket sørge for å treffe tiltak som retter opp og forebygger eventuell gjentakelse av feilen. Når feilen er rettet, kan avviket "lukkes". Beskrivelse av dette må selvfølgelig også fremgå av kontrollrapport/sluttdokumentasjon. Forebygging av gjentakelse av feil kan innebære opplæringstiltak, endring av foretakets rutiner eller påpeking av betydningen av at etablerte rutiner overholdes. Derne st bør foretaket sørge for å forvise seg om at ny praksis faktisk er innarbeidet ved å ta stikkprøver.

Til første ledd bokstav g

Systemet skal inneholde rutiner som sikrer at aktørene i et prosjekt til enhver tid har oppdaterte, relevante og nødvendige dokumenter for å kunne gjennomføre sin del av tiltaket i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gitte tillatelser. Dette kravet skal bl.a. sikre at oppdatert prosjekteringsgrunnlag finnes på byggeplass.

Til annet ledd (krav til oppdatering)

Bestemmelsen pålegger foretaket å gjennomgå rutinene jevnlig for å sikre at systemet er egnet for å sikre oppnåelse av de mål og krav som foretaket har etter plan- og bygningslovgivningen og om nødvendig foreta oppdateringer. Gjennomgang og eventuell oppdatering vil være særlig viktig ved lov- og forskriftsendringer og dersom det for eksempel gjennom tilsyn er avdekket avvik. Resultatet av en slik gjennomgang/oppdatering kan for eksempel være at gjeldende rutiner beholdes uendret hvis de vurderes som tilstrekkelige, eller at rutinene må bearbeides eller endres fordi de er utilstrekkelige eller mangler helt.

Alle oppdateringer skal gjøres kjent internt i egen organisasjon. Foretaket må ved tilsyn kunne fremlegge dokumentasjon på at det er foretatt gjennomgang/oppdatering av systemet, og at eventuelle endringer er gjort kjent. Oppdateringen av systemet skal fremgå av søknad om godkjenning, hvorvidt det har vært en intern gjennomgang eller ekstern revisjon, og der det også skal fremgå hvorvidt systemet er egenutviklet eller innkjøpt og tilpasset. Manglende gjennomgang/oppdatering kan få konsekvenser ved søknad om fornyelse av sentral godkjenning.

Kravet til jevnlig gjennomgang/oppdatering av rutinene gjelder uavhengig av foretakets størrelse.

§ 10-2 Dokumentasjon for oppfyllelse av systemkrav

Foretak eller andre skal ved søknad om godkjenning for ansvarsrett skriftlig, og på en oversiktlig måte, synliggjøre at det oppfyller krav til system og rutiner som angitt i § 10-1. Dokumentasjonen kan kreves fremlagt i en nærmere angitt form som viser hvordan kravene er ivaretatt, jf. § 5-1 tredje ledd.

Der foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett, skal kommunen normalt legge denne til grunn som dokumentasjon etter første ledd ved behandling av søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett.

Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal foretaket redegjøre for at det har tilstrekkelig kompetanse til å løse de oppgavene det påtar seg i tiltaket. I tillegg må foretaket redegjøre for at kvalitetssikringen er tilpasset det aktuelle tiltaket.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 22-5.

Til første ledd

Foretak som søker godkjenning for ansvarsrett, herunder lokal og sentral godkjenning for ansvarsrett, skal synliggjøre hvilke rutiner det har i sitt kvalitetssystem for å ivareta kravene i plan- og bygningslovgivningen. Det skal fremgå at alle kravene til system er ivaretatt. Dette bidrar til å bevisstgjøre foretakene i forhold til hvilke krav som stilles og til at man i en tidlig fase lettere kan avdekke om foretaket oppfyller kravene til system.

Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal foretaket redegjøre for at kvalitetssikringen er tilpasset det aktuelle tiltaket.

Det er utarbeidet egne søknadsblanketter både for lokal og sentral godkjenning for ansvarsrett. Det oppfordres til å bruke ByggSøk-bygning og ByggSøk-sentral godkjenning, som finnes på BE sine hjemmesider. Foretak må ved søknad krysse av for hvilke rutiner det har i sitt system for å ivareta kravene i plan- og bygningslovgivningen.

Det er viktig at foretakets system er tilpasset de godkjennings- og fagområder som foretaket søker om sentral godkjenning for.

Ved søknad om lokal godkjenning er det særlig viktig at kvalitetssystemet er tilpasset de fagområder det søkes om ansvarsrett for i et tiltak. Det vil ikke nødvendigvis være direkte samsvar mellom de fagområder den sentrale godkjenningsordningen omhandler og de oppgavene det er søkt om ansvarsrett for i et tiltak. Det er da viktig at foretaket særlig dokumenterer at kvalitetssystemet ivaretar kravet til kompetanse innenfor de fagområder som ikke er omfattet av og dokumentert med sentral godkjenning.

Bestemmelsen må ses i sammenheng med kapittel 12 Ansvar og § 13-5 Godkjenningsområder for sentral godkjenning av foretak.

Til andre ledd

Dersom foretaket har sentral godkjenning, vil det ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett ikke være behov for å sende inn en bekreftelse på at det har et kvalitetssystem som er tilpasset de sentralt godkjente fagområdene på nytt. Det vil da være tilstrekkelig med kopi av godkjenningsbeviset. Det skal imidlertid fremgå av søknaden om lokal godkjenning for ansvarsrett at tiltaket skal kvalitetssikres, noe som forutsetter at systemet må være tilpasset det aktuelle tiltaket.

Til tredje ledd

Bestemmelsen oppstiller krav om at foretaket ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett må dokumentere at det finnes kompetanse for de godkjennings- og fagområder som det søkes om, jf. § 11-1. Beskrivelsen vil kunne benyttes som utgangspunkt for tilsyn. Krav til dokumentasjon av kvalitetssystemet må tilpasses oppgavene i tiltaket som nevnt i veiledningsteksten til første ledd. Oversikt over kompetanse i tiltaket skal fremgå av søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett, der det skal fremgå hvilken kompetanse som foreligger.

Kapittel 11. Krav til utdanning og praksis

Innledning

Kapittel 11 inneholder krav til utdanning og praksis. Kravene gjelder både ved lokal godkjenning og sentral godkjenning. Kravet til utdanning og praksis er gjort funksjonsrettet for å tydeliggjøre at det er foretakets samlede faglige kompetanse som danner grunnlaget for godkjenning for ansvarsrett.

Utgangspunktet er at ansvarlige foretak skal ha en organisasjon med relevant faglig kompetanse tilpasset det omsøkte ansvarsområde ved lokal godkjenning for ansvarsrett og godkjenningsområde ved sentral godkjenning for ansvarsrett. Kompetansekrav som grunnlag for sentral og lokal godkjenning skal sikre at foretak som påtar seg ansvarsrett i byggesaker innehar tilstrekkelig kompetanse til å forestå oppgaver etter plan- og bygningsloven.

Ved søknad om sentral godkjenning må foretak synliggjøre sin organisering som foretak, og hvordan det vil organisere arbeid og kvalifikasjoner i tiltakene. Der foretaket har sentral godkjenning, vil kommunens oppgave i forbindelse med behandlingen av søknad om lokal godkjenning, bestå i å vurdere om foretaket benytter nødvendig og relevant fagkompetanse for det konkrete tiltaket. Det presiseres at dette også gjelder for kontrollforetak, selv om det for disse foretakene kreves obligatorisk sentral godkjenning.

§ 11-1. Kvalifikasjonskrav

I søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett skal foretaket dokumentere at det har en samlet kompetanse som er tilpasset det omsøkte godkjenningsområdet slik det fremgår av organisasjonsplanen etter § 10-1 første ledd bokstav a, jf. § 1-2 første ledd bokstav e, herunder at det benyttes nødvendig og relevant fagkompetanse for å sikre at arbeid innenfor det omsøkte godkjenningsområdet ivaretas i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

I søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal foretaket vise at det i tiltaket benyttes nødvendig og relevant fagkompetanse for å gjennomføre det aktuelle tiltaket på en forsvarlig måte slik at krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven ivaretas, jf. § 10-2 tredje ledd.

Kontrollforetak må ha relevant kompetanse innenfor prosjektering eller utførelse.

Veiledning

Veiledning kommer senere.

§ 11-2. Krav til praksis for de enkelte funksjonene

Foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig søker må kunne dokumentere at det har personell 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 kunne dokumentere at det har personell med relevant praksis fra prosjektering innen eget fagområde.

Foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig utførende må kunne dokumentere at det har personell med relevant praksis fra utførelse innen eget fagområde.

Foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig kontrollerende må kunne dokumentere at det har personell med relevant praksis fra prosjektering og utførelse.

Ved lokal godkjenning for ansvarsrett i tiltaksklasse 1 kan kravet til praksis for ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende bortfalle ved relevant utdanning av lengre varighet eller høyere grad.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 22-5, og oppstiller relevant praksis som ett vilkår for å få godkjenning for ansvarsrett. Det er i første til fjerde ledd lagt til grunn at foretaket må disponere fagpersonell med relevant praksis. Det kan imidlertid ikke oppstilles som vilkår for godkjenning at fagpersonellet er fast ansatt, da dette vil være en ulovlig restriksjon etter tjenesteloven § 16 nr. 2 bokstav d.

Ved søknad om lokal godkjenning må praksis være relevant i forhold til de oppgaver det søkes ansvarsrett for. For søknad om sentral godkjenning må praksis være relevant i forhold til det godkjenningsområdet det søkes godkjenning for.

Ved vurdering av relevant praksis skal det legges vekt på hvor oppdatert praksisen er, 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, jf. også byggesaksforskriften § 11-4 andre ledd. Ved vurderingen av om praksis kan sies å ha vært gjennomført i samsvar med plan- og bygningslovgivningen, vil tidligere erfaringer med foretaket, eventuelle tilsynsrapporter som Statens bygningstekniske etat har mottatt, være relevant å legge vekt på. Ved vurderingen av praksisens relevans, vil formålet med godkjenningsreglene være styrende. Hensikten med godkjenningsordningene er å sørge for at tiltaket oppfyller myndighetskravene i plan- og bygningslovgivningen. Ved lokal godkjenning bør det i relevansvurderingen tas høyde for en hensiktsmessig og nødvendig "knopp-skyting" innen bygge- og anleggsbransjen. Ved lokal godkjenning er det derfor viktig å slippe til et foretak på nye områder der dette anses faglig forsvarlig. Ved lokal godkjenning er det først og fremst foretakets evne til å gjennomføre det aktuelle tiltaket som vektlegges. Dokumentasjonen av praksis for lokal godkjenning vil i stor grad skje ved beskrivelse av referanseprosjekter.

Vær oppmerksom på at betegnelser som for eksempel "daglig leder", "byggeleder", eller "prosjektleder" vil kunne kreve en ytterligere redegjørelse for hvor stor del av stillingen som gjelder faglig ledelse, fordi disse funksjonene ofte inneholder en stor del rene administrative gjøremål.

Til første ledd (ansvarlig søker)

Foretaket må dokumentere at det har personell med relevant praksis fra enten utførelse eller prosjektering, samordning og praksis fra utforming av søknad med underlag for tiltak i samme eller høyere klasse. Krav til praksis for ansvarlig søker i tiltaksklasse 1 kan helt falle bort ved relevant utdanning av lengre varighet eller høyere grad, jf. byggesaksforskriften § 11-2 femte ledd

Til andre ledd (ansvarlig prosjekterende)

Foretaket må dokumentere at det har personell med relevant praksis fra prosjektering av tiltak i samme eller høyere klasse. Krav til praksis for ansvarlig prosjekterende i tiltaksklasse 1 kan helt falle bort ved relevant utdanning av lengre varighet eller høyere grad, jf. byggesaksforskriften § 11-2 femte ledd

Til tredje ledd (ansvarlig utførende)

Foretaket må dokumentere at det har personell med relevant praksis fra utførelse av tiltak i samme eller høyere klasse.

Til fjerde ledd (ansvarlig kontrollerende)

Foretaket må dokumentere at det har personell med relevant praksis fra prosjektering og utførelse av tiltak i samme eller høyere klasse.

Til femte ledd (unntak for krav til praksis)

Denne bestemmelsen gjelder kun ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett, og åpner for at krav til praksis for ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende i tiltaksklasse 1 helt kan falle bort ved relevant utdanning av lengre varighet eller høyere grad. Dette vil primært være universitetsutdanning over en femårs periode eller mastergrad, men kan også gjelde høyskoleutdanning over en treårs periode eller bachelorgrad. Det legges altså opp til en forenklet ordning slik at man slipper å gå veien om dispensasjon etter kapittel 19. Vurderingen skal knyttes til de op-

oppgavene som faktisk skal utføres i det konkrete prosjektet. Det vil i den sammenheng være rimelig å legge vekt på behovet for fremvekst av nye foretak innen næringen og utvikling av foretaks arbeidsområder, gjerne i kombinasjon med kontroll.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at dette er en "kan-bestemmelse". Foretak har således ikke krav på at kommunen skal se bort fra kravet om praksis. Et eventuelt avslag må imidlertid begrunnes, jf. forvaltningsloven § 24 og vil være et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningsloven § 28.

§ 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.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 22-5.

Til første ledd

Vurderingen ved søknad om sentral godkjenning vil ta utgangspunkt i foretakets organisasjonsplan som er del av systemkravet, jf. byggesaksforskriften § 10-1 første ledd bokstav a og § 1-2 bokstav e som definerer organisasjonsplan slik:

"Plan som viser foretakets organisasjonsstruktur, herunder overordnet ansvars- og myndighetsfordeling, ressurser og kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis i foretaket."

Foretakets kvalifikasjoner i form av vitnemål, attester, CV eller lignende skal ikke vedlegges, men være tilgjengelig for Statens bygningstekniske etat og klagenemnda dersom dette er nødvendig ved en eventuell klagesaksbehandling.

Bestemmelsen må ses i sammenheng med byggesaksforskriften § 11-4 første ledd som krever at foretakets kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis må fremstå som relevante for det omsøkte godkjenningsområdet. Foretaket må derfor påse at organisasjonsplanen på en tydelig måte synliggjør at foretaket har relevant fagkompetanse. Der foretakets kompetanse suppleres ved underleverandører (underrådgivere og underentreprenører) skal dette også fremgå av organisasjonsplanen. Der foretaket baserer seg på bruk av underleverandører utenfor foretakets eget kompetanseområde, kan det søkes særskilt godkjenning for "overordnet ansvar". Dette gjelder både prosjektering, utførelse og kontroll, jf. § 13-5 bokstav a i hhv. andre, tredje og fjerde ledd, og gjelder både ved sentral og lokal godkjenning. Der et foretak f. eks. ikke har sentral godkjenning for de oppgaver som skal gjøres, og heller ikke vil søke lokal godkjenning, men i stedet benytte seg av underleverandører, er det denne "bokstav a-godkjenningen" som må benyttes. Styling av underleverandører innenfor eget godkjenningsområde krever derimot ikke slik godkjenning, men skjer innenfor det ordinære systemkravet for styling av underleverandører.

Til andre ledd

Bestemmelsen i andre ledd gjelder krav om dokumentasjon av kvalifikasjoner, dvs. utdanning og praksis, ved søknad om lokal godkjenning.

Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal foretaket redegjøre kort for tiltaket og hvilken fagkompetanse som behøves, herunder om det foreligger viktige eller kritiske områder som vil kreve spesialkompetanse. Dersom foretaket ikke har sentral godkjenning, må det ved søknaden redegjøre for foretakets samlede kompetanse, jf. byggesaksforskriften § 11-1 annet ledd. Foretakets kvalifikasjoner i form av vitnemål, attester, CV eller lignende trenger ikke vedlegges, men være tilgjengelig for kommunen ved et eventuelt tilsyn. Ved søknad om sentral godkjenning eller ansvarsrett uten dekkende sentral godkjenning skal disse opplysningene gis ved egenoppgave i websøknad eller i blanketten. Dette fremgår av tabell i søknad om sentral godkjenning, Standard Norges Blankett 19462, og Vedlegg til søknad om ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, Standard Norges Byggblankett 5159.

Der foretaket har sentral godkjenning, vil kommunens oppgave i forbindelse med behandlingen av søknad om ansvarsrett, bestå i å vurdere om foretaket benytter nødvendig og relevant fagkompetanse for det konkrete tiltaket.

Til tredje ledd

Bestemmelsen gjelder krav om dokumentasjon av praksis ved søknad om sentral godkjenning og ved søknad om lokal godkjenning der foretaket ikke har sentral godkjenning.

Praksis kan for eksempel beskrives ved referanseprosjekter med redegjørelse for det faglige relevante innholdet i referanseprosjektet for det aktuelle godkjenningsområdet, tidligere ansvarsretter, attester fra arbeids- eller oppdragsgiver og lignende. Praksis etter tredje ledd kan både være referanseprosjekter som de enkelte ansatte har vært delaktige i, eventuelt i andre foretak, og referanseprosjekter som foretaket selv har vært ansvarlig for, med og uten ansvarsrett. Dette er en følge av at det skal fokuseres på foretakets gjennomføringsevne.

Foretakets kvalifikasjoner i form av attester, CV eller lignende trenger ikke vedlegges søknaden, men være tilgjengelig for kommunen, Statens bygningstekniske etat og klagenemnda på forlangende. Det samme gjelder dokumentasjon av referanseprosjektene.

Referanseprosjektene skal beskrives kort i blankett for søknad om sentral godkjenning. Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett uten sentral godkjenning skal også referanseprosjektene beskrives på samme måte. Dette skjer da i et særskilt vedlegg til søknaden om lokal godkjenning for ansvarsrett, som nevnt over. Der det ikke benyttes blankett, men web-søknad gjennom ByggSøk, skal de samme opplysninger gis.

§ 11-4. Vurdering av utdanning og praksis

Ved søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett skal det legges vekt på en vurdering av om foretakets kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis fremstår som relevante for det omsøkte godkjenningsområdet. Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal det legges vekt på en vurdering av om foretakets kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis fremstår som relevante for det omsøkte ansvarsområdet.

Ved søknad om sentral og lokal godkjenning for ansvarsrett skal det ved vurdering av relevant praksis 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.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 22-5.

Byggesaksforskriften § 11-4 angir nærmere hvordan kravet til relevant praksis i § 11-1 skal vurderes.

Til første ledd

Ved søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett skal det legges vekt på om foretakets kvalifikasjoner er relevante for det omsøkte godkjenningsområdet, jf. byggesaksforskriften § 1-2 bokstav c og § 13-5. Vurderingen av relevans vil ta utgangspunkt i foretakets organisasjonsplan, jf. byggesaksforskriften § 10-1 bokstav a og § 1-2

bokstav e.

Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal foretakets kvalifikasjoner være relevante for det omsøkte ansvarsområdet, jf. byggesaksforskriften § 1-2 bokstav d og § 10-1 bokstav a.

Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning i et godkjenningssområde som dekker det omsøkte ansvarsområdet, vil vurderingen som gjøres i kommunen til en viss grad sammenfalle med den vurderingen av kompetanse som gjøres ved sentral godkjenning. men vil omfatte noe mer i forhold til å påse at foretakets kompetanse er relevant og egnet for gjennomføring av det omsøkte ansvarsområdet i byggeprosjektet.

Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett der foretaket har sentral godkjenning i et godkjenningssområde som dekker ansvaret som det søkes om i tiltaket, skal ikke kommunen gjøre noen vurdering av ansattes praksis eller foretakets egne referanseprosjekter, med mindre det oppgis praksis eller referanseprosjekter av nyere dato enn godkjenningen. Organisasjonsplanen er da heller ikke del av søknaden om godkjenning for ansvarsrett. Kommunen skal vurdere søknaden om godkjenning for ansvarsrett i tiltaket opp mot godkjenningssområdene som foretaket har.

Felles for både lokal og sentral godkjenning for ansvarsrett er at praksis skal dokumenteres for eksempel ved oversikt over referanseprosjekter, tidligere ansvarsretter e.l., jf. § 11-3 tredje ledd. Foretakets kvalifikasjoner i form av vitnemål eller lignende skal ikke vedlegges søknaden, men være tilgjengelig for kommunen og Statens bygningstekniske etat ved tilsyn og Klagenemnda for sentral godkjenning dersom dette er nødvendig for deres klagesaksbehandling.

Det følger av pbl. § 22-3 andre ledd at sentral godkjenning normalt skal legges til grunn når den er dekkende for det aktuelle tiltaket. Dette innebærer at kravet til dokumentasjon av praksis ved søknad om lokal godkjenning ikke gjelder for foretak med sentral godkjenning såfremt foretakets sentrale godkjenning er dekkende for tiltaket. Kravet til dokumentasjon av praksis vil også være tilfredsstillende ivaretatt ved bruk av blanketter eller ByggSøk. Det er her utformet egen blankett om opplysninger om foretaket som vedlegg til søknad om ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, Standard Norges Byggblankett 5159.

Til andre ledd

Ved vurdering av om praksis og referanseprosjekter er relevante i forhold til omsøkte godkjennings- eller ansvarsområder, skal det legges vekt på følgende momenter:

Varighet og hvor oppdatert praksisen er. Praksis av nyere dato tillegges større vekt enn eldre. Dette begrunnes med at nyere teknologi og metoder for prosjektering og utførelse kan gjøre at eldre praksis innenfor et godkjenningssområde er mindre relevant.

Tilknytning til godkjenningssområdet/tiltaket. Praksis må være relevant i forhold til den sentrale godkjenningen eller den ansvarsretten som det søkes om. Praksis som underentreprenør eller underrådgiver uten ansvarsrett er også relevant, også for personer i foretaket med erfaring fra prosjekter i regi av andre foretak. Det faglige innholdet i praksis og utdanning skal gjenspeiles i godkjenningssområdene ved sentral godkjenning. Dette skal bidra til å sikre gjennomføringsevnen for foretakene som skal gis sentral godkjenning eller tildeles ansvarsrett i tiltaket.

Hvorvidt praksisen er forsvarliggjennomført. Arbeidene må være forsvarlig gjennomført med hensyn til de krav som følger i eller i medhold av plan- og bygningsloven. For kommunene vil bl.a. tidligere erfaringer med foretaket stå sentralt ved vurderingen. Videre vil det for den sentrale godkjenningsordningen være særlig viktig at kommunene gjennomfører tilsyn i byggesaker og oversender BE tilsynsrapporter som berører grunnlaget for sentral godkjenning, jf. § 15-2 andre ledd. Dette gjelder også for foretak som pt. ikke har sentral godkjenning, ettersom disse kan tenkes å søke sentral godkjenning.

I vurderingen av praksis og referanseprosjekter tas det utgangspunkt i søknadens opplysninger om foretakets ressurser og kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis. Søknadens og organisasjonsplanens opplysninger om den kompetanse som foreligger i foretaket og foretakets referanseprosjekter vurderes opp mot godkjenningssområdene eller ansvarsområdet.

I og med at foretakets kvalifikasjoner skal vurderes samlet, betyr det at utdanning og praksis til samtlige ansatte vil stå sentralt ved behandling av søknad om sentral godkjenning og søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett. Ved søknad om ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning skal foretaket gi de samme opplysningene om kvalifikasjoner som ved søknad om sentral godkjenning, jf. Byggblankett 5159 som nevnt over. For at foretak skal kunne få godkjenning for ansvarsrett i en høyere tiltaksklasse eller et annet fagområde, holdes fortsatt muligheten åpen for at kommunen gir ansvarsrett til et foretak utover den sentrale godkjenningen foretaket måtte ha dersom kommunen etter en konkret vurdering mener at dette vil være forsvarlig.

Der kommunen skal vurdere en ansvarsrettsøknad fra et foretak som har sentral godkjenning i et godkjenningssområde som er dekkende for det aktuelle tiltaket, skal den sentrale godkjenningen i utgangspunktet legges til grunn, jf. pbl. § 22-3 andre ledd.

Til tredje ledd

Bestemmelsen er kun en presisering og forskriftsfesting av gjeldende praksis for å oppfylle forpliktelser etter EØS-avtalen samt WTO-avtalen.

EU-domstolen har lagt til grunn at medlemsstater, uavhengig av om et yrke er å anse som lovregulert eller ikke, er forpliktet til å ta hensyn til og vurdere eksamensbeviser, sertifikater og andre kvalifikasjonsbeviser som vedkommende har ervervet med henblikk på å kunne utøve sitt yrke i en annen medlemsstat, se blant annet sak C-164/94 Aranitis premiss 32.

Kapittel 12 Ansvar

Dette kapitlet utfyller plan- og bygningslovens kapittel 23 om ansvar. Ansvar i plan- og bygningslovens forstand innebærer at foretaket skal innestå direkte overfor bygningsmyndighetene for at kravene i lov og forskrift er oppfylt. Dette gjelder både med hensyn til formelle og materielle krav som gjelder for de aktiviteter foretaket har søkt om, og fått godkjent ansvar for. Ansvar i plan- og bygningslovens forstand betyr både at en oppgave skal utføres i tråd med lovgivningen og den gitte tillatelse, og at manglende eller feil gjennomføring kan følges opp med pålegg og sanksjoner.

Ansvaret er begrenset til det ansvaret vedkommende foretak har påtatt seg i søknaden om ansvarsrett, som del av søknaden om tillatelse til tiltak. Ansvaret er samtidig avhengig av kontrakten med tiltakshaver, selv om den ansvarlige har en selvstendig stilling overfor kommunen. Det privatrettslige ansvar og ansvaret etter plan- og bygningsloven behøver ikke nødvendigvis være sammenfallende, men overensstemmelse bør likevel være utgangspunktet. Det kontraktsrettslige ansvaret kan imidlertid ved uklarheter tjene som moment for avklaring av grensene for det offentligrettslige ansvaret, der ansvarsoppdelingen etter plan- og bygningsloven er uklar. Det motsatte kan også være tilfelle, slik at ansvarsrettssøknadene kan være tolkningsmomenter der den kontraktsrettslige ansvarsfordelingen er uklar. I byggesaker er utgangspunktet uansett at det er den offentligrettslige ansvarsfordelingen som skal legges til grunn.

I byggesaksforskriftens kapittel 12 gis det utfyllende bestemmelser med mer detaljert beskrivelse av de forskjellige ansvarsrollene og pliktene. Systemet er en videreføring av gjeldende rett, dvs. at ansvarlig søker har ansvaret for koordinering overfor kommunen, mens fagansvaret ligger hos de ansvarlig prosjekterende, utførende og kontrollerende. I tillegg er det gitt noen generelle regler om ansvar, som for eksempel plikt til å melde fra om ulovlige forhold og ansvar for underleverandører, hvordan foretakene skal forholde seg ved uforutsett opphør av ansvar mv.

Det er i plan- og bygningsloven § 23-3 annet ledd innført en ny regel i forbindelse med ferdigstilling av tiltaket, dvs. krav om ferdigattest, som går ut på at kommunen kan gi pålegg om retting til den ansvarlige i 5 år etter at ferdigattest er gitt. Denne regelen henger også sammen med at ansvarlige foretak skal oppbevare dokumentasjon om tiltaket i 5 år etter ferdigattest.

§ 12-1. Tiltakshavers ansvar

Tiltakshaver har ansvar for å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene. Tiltakshaver er ansvarlig for innbetaling av byggesaksgebyr til kommunen. Kommunen kan i alle saker etter plan- og bygningsloven rette pålegg mot tiltakshaver.

Der tiltakshavers ansvar ikke videreføres til ansvarlige foretak, jf. plan- og bygningsloven § 23-1 andre ledd, har han ansvar for at søknad, prosjektering og utførelse er i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Ansvaret omfatter blant annet

- a) ansvar for å varsle naboer, motta og redegjøre for nabomerknader, og for søknadens innhold for øvrig
- b) ansvar for plassering, eventuell utarbeidelse og oppdatering av gjennomføringsplan, jf. § 5-3, og for søknad om ferdigattest.

Der tiltakshaver er godkjent som selvbygger etter § 6-8, er han ansvarlig for de deler av tiltaket der det ikke benyttes foretak med selvstendig ansvarsrett.

Tiltakshaver har ansvar for at det iverksettes kontroll der dette kreves etter § 14-2, § 14-3 eller § 14-4.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 23-8 og supplerer pbl. §§ 23-1 andre ledd og 23-2. Tiltakshaver har primæransvaret i byggesaker. Ved bortfall av ansvarlige foretak blir tiltakshaver direkte ansvarlig overfor kommunen, blant annet som mottaker av kommunale pålegg.

Det stilles ikke kvalifikasjonskrav til tiltakshaver. Tiltakshaver kan også selv bli godkjent for bygging, jf. §§ 6-8 og 9-2 fjerde ledd. For de søknadspliktige tiltak der det ikke stilles krav om ansvarlige foretak og tiltak som er unntatt

fra søknadsbehandling, er tiltakshaver fullt ut ansvarlig overfor kommunen.

Til første ledd

Det er tiltakshaver som har primæransvaret i byggesaker. Det kan oppstå ulovlige forhold der tiltakshaver ikke er ansvarlig for sanksjoner etter pbl. kapittel 32, men tiltakshaver vil likevel alltid kunne være rett adressat for pålegg om retting, og for øvrig ha ansvar for at tiltaket er i overensstemmelse med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Der loven krever ansvarsrett for tiltak, jf. pbl. § 20-1 andre ledd, plikter tiltakshaver etter pbl. § 23-1 andre ledd å videreføre sitt ansvar til ansvarlige foretak. Det er ikke lovfestet at dette skal skje gjennom kontrakt, men det er en forutsetning at det må foreligge et privatrettslig kontraktsforhold. Dersom ikke alle oppgaver er belagt med ansvar, er det tiltakshavers oppgave, gjennom ansvarlig søker, å sette eventuelle hull. Tiltakshaver får i mellomtiden et selvstendig ansvar, men mangler i ansvarsretten betyr at denne delen av tiltaket ikke kan gjennomføres før et ansvarlig foretak er på plass.

Videre er det i bestemmelsen presisert at det er tiltakshaver som er ansvarlig for innbetaling av byggesaksgebyret i alle saker, enten det er krav om bruk av ansvarlige foretak eller ikke. Dette er tatt med særskilt fordi det har vært en del tilfeller der kommunen har sendt inkassokrav på gebyret til ansvarlig søker som "postkasse" for tiltakshaver. Det er imidlertid tiltakshaver som skal ha kravet. Dersom ansvarlig søker får gebyrkravet tilsendt, består hans ansvar bare i å videregjøre kravet til tiltakshaver.

Til andre ledd

Bestemmelsen supplerer lovens hovedregel om at tiltakshaver har fullt ansvar for de tiltakene der det ikke kreves ansvarlige foretak, og departementet har funnet det hensiktsmessig å presisere noen av oppgavene. Dette gjelder ansvar for innhenting av nabomerknader og redegjørelse for hvordan disse er behandlet, ettersom nabomerknader etter nytt regelverk skal sendes ansvarlig søker i alle saker, og for plassering og endelig rapportering av plasseringen, jf. § 8-1 siste ledd. I tillegg har tiltakshaver ansvar for all søknadsdokumentasjon i saker etter denne bestemmelsen. Når det gjelder regelen om oppbevaringsplikt av dokumentasjon i 5 år etter ferdigattest i § 12-6 andre ledd, gjelder den bare ansvarlige foretak, og dermed ikke for tiltakshaver. Dette innebærer at tiltakshaver ikke har direkte plikt til å oppbevare nabomerknader. Han har imidlertid ansvar for søknadsdokumentasjonen, og dersom en nabo i ettertid kan dokumentere at det er innsendt merknad som ikke er tatt til følge, har tiltakshaver bevisbyrden for hvordan merknaden er håndtert.

Det presiseres at tiltakshavers ansvar også gjelder for tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, men som likevel faller inn under plan- og bygningsloven. Dette vil gjelde tiltak som omfattes av byggesaksforskriften §§ 4-1 og 4-2, jf. pbl. § 20-3, men også tiltak som er unntatt fra søknadsplikt fordi de følger annet regelverk, men hvor deler av plan- og bygningsloven likevel gjelder, jf. byggesaksforskriften § 4-3 og pbl. § 20-4.

Når det gjelder søknad om ferdigattest for tiltak der det ikke brukes ansvarlige foretak er det tilstrekkelig at denne inneholder en erklæring fra tiltakshaver om at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningslovgivningens krav. Der det er krav om kontroll, skal tiltakshaver innhente kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende, og utarbeide en enkel gjennomføringsplan for kontrollansvaret.

Til tredje ledd

Muligheten for å få godkjenning for ansvar som selvbygger for egen bolig eller fritidsbolig er gitt i § 6-8. Ansvar som selvbygger etter § 6-8 kan gis for funksjonene ansvarlig søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1, og er en spesialbestemmelse. Tiltakshaver vil etter § 6-8 kunne gis ansvar som selvbygger for våtrom i egen bolig/fritidsbolig.

I § 12-1 tredje ledd stadfestes ansvaret for de tiltak der tiltakshaver er godkjent som selvbygger. Forutsetningen for å bli godkjent som selvbygger er at personen kan sannsynliggjøre at tiltaket vil bli gjennomført i samsvar med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det kreves en viss håndverksmessig sikkerhet, men ikke formelle krav. Selvbyggeren kan også velge å benytte ansvarlige foretak for deler av tiltaket, i motsetning til andre tiltak etter pbl. § 20-1, der det kreves ansvarlige foretak for hele tiltaket. Dersom det benyttes ansvarlige foretak der tiltakshaver er godkjent som selvbygger, vil tiltakshaver likevel ha rollen som ansvarlig søker, med mindre han har overført også dette ansvaret til et ansvarlig foretak. Dersom tiltakshaver har rollen som ansvarlig søker og bruker andre ansvarlige foretak i tillegg, må han lage en enkel oversikt og gjennomføringsplan over de ansvarlige foretakenes oppgaver og arbeid, og han må innhente samsvarserklæringer fra dem før det kan utstedes ferdigattest. Disse trenger ikke vedlegges søknaden om ferdigattest, det er tilstrekkelig at tiltakshaver har dem, og at de er

tilgjengelige ved tilsyn. Kravene om obligatorisk kontroll og kontroll etter kommunens krav vil også gjelde for slike tiltak, og tiltakshaver må da sørge for at det engasjeres kontrollforetak, han må utarbeide gjennomføringsplan for de delene av tiltaket som er belagt med ansvar, inkl. kontroll, og han må innhente kontrollerklæring(er) fra ansvarlig kontrollerende, jf. omtalen til fjerde ledd nedenfor.

Til fjerde ledd

Det kan kreves kontroll for alle tiltak, enten de er ansvarsbelagt eller ikke, jf. § 14-3 sammenholdt med pbl. § 24-1 første ledd bokstav b. Muligheten for at det stilles slike krav, bør kommunen opplyse om i forhåndskonferanse. Kontrollkravene vil som regel gjelde noen særskilte områder. Der det er krav om kontroll, har tiltakshaver ansvar for at det benyttes kontrollforetak med tilstrekkelige kvalifikasjoner (etter en overgangsperiode også med sentral godkjenning).

Det er en tilsynelatende motstrid mellom pbl. § 24-1, som stiller krav om kontroll i alle tiltak, og pbl. § 20-2, der heter at tiltak der tiltakshaver selv har ansvaret, er unntatt fra kravene til ansvar, også ansvar for kontroll. I realiteten vil denne motstriden ikke ha stor betydning, ettersom kravene om obligatorisk kontroll i forskriften § 14-2 i utgangspunktet vil gjelde tiltak som krever ansvarlige foretak, herunder våtrom. Problemstillingen kan oppstå i § 20-2-tiltak der det f. eks. er vanskelige grunnforhold som vil ligge i en høyere tiltaksklasse, og som derfor vil kreve kontroll etter § 14-2, men som vil være unntatt etter pbl. § 20-2. I slike tilfeller vil i alle fall kommunen kunne kreve uavhengig kontroll, ettersom kommunen kan kreve kontroll i alle tiltak.

Pbl. § 20-2 regulerer tiltak der tiltakshaver selv har ansvaret, og hvor det er gjort unntak fra kravene til ansvar, også ansvar for kontroll. Dette kan gi inntrykk av at det ikke kan kreves ansvarlig foretak for kontroll i tiltak etter § 20-2. Dette er ikke riktig, siden kravene om obligatorisk kontroll i byggesaksforskriften § 14-2 vil gjelde særskilte fagområder uavhengig av hvilken tiltakstype det er, herunder våtrom. § 20-2 er ikke til hinder for å kreve kontroll i slike tiltak. Det kan også tenkes at kravet om kontroll kan gjelde tiltak som er unntatt fra søknadsbehandling etter § 20-3, men dette vil være i unntakstilfelle. Videre følger det av pbl. § 24-1 første ledd at kontroll skal gjennomføres av ansvarlig kontrollforetak.

I tiltak hvor tiltakshaver har ansvaret som selvbygger, jf. tredje ledd, eller der det er krav om kontroll i tiltak etter pbl. §§ 20-2 og 20-3, har han også ansvar for at det utarbeides en (enkel) gjennomføringsplan som synliggjør kontrollområdene og gjennomføringen av dem. Tiltakshaver må også påse at kontrollen faktisk blir gjennomført. Videre vil han også måtte innhente kontrollerklæring fra ansvarlige kontrollforetak som grunnlag for ferdigattest. Disse trenger imidlertid ikke vedlegges søknaden om ferdigattest. Det er tilstrekkelig at tiltakshaver har dem, og at de er tilgjengelige ved tilsyn.

§ 12-2. Ansvarlig søkers ansvar

I tillegg til ansvar etter plan- og bygningsloven § 23-4 har ansvarlig søker ansvar for

- a) å delta i forhåndskonferanse der tiltakshaver ønsker det
- b) å varsle om planlagte tiltak til naboer og gjenboere, være mottaker av merknader og utarbeide redegjørelse for hvordan merknadene er håndtert, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 og § 21-3
- c) at søknad om tillatelse, eventuelt rammetillatelse og igangsettingstillatelse, inneholder alle opplysninger som er nødvendig for å vise at tiltaket oppfyller krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. § 5-4, herunder tiltakets plassering, avklaring av behov for dispensasjon, utarbeiding og oppdatering av gjennomføringsplan og tilrettelegging for kontroll, og forslag til tiltaksklasser for fagområdene, jf. § 9-4 om tiltaksklasser og § 5-3 om gjennomføringsplan
- d) å identifisere og avklare ansvarsområdene for de ansvarlige foretak, både ved rammetillatelse og igangsettingstillatelse, og sende inn nødvendige søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett. 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
- e) å påse at det blir utarbeidet avfallsplan, miljøsaneringsbeskrivelse, sluttrapport for avfallshåndtering og innhentet dokumentasjon for faktisk disponering av avfall
- f) å påse at eventuelle sikringstiltak blir prosjektert og utført, jf. plan- og bygningsloven § 28-2

- 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 ansvarsrettssøknadene
- h) å motta og videreformidle tillatelser, vilkår og pålegg til de ansvarlige foretak, og sende søknad ved søknadspliktige endringer i tiltaket
- i) å påse at nødvendig sluttkontroll blir gjennomført og innhente samsvarserklæringer fra ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende, og kontrollerklæring fra kontrollerende for prosjektering og utførelse
- j) å søke om ferdigattest, jf. § 8-1
- k) å identifisere gjenstående arbeid, bekrefte at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og å angi tidspunkt for ferdigstilling dersom det søkes om midlertidig brukstillatelse
- l) å legge til rette for kommunalt tilsyn
- m) å påse at dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold etter § 8-2 foreligger, og overlevere denne til eier mot kvittering.

Veiledning

Innledning

Byggesaksforskriften § 12-2 er hjemlet i pbl. § 23-8 og supplerer pbl. § 23-4. Ansvarlig søker. Ansvaret til ansvarlig søker kan i utgangspunktet se likt ut med de andre foretakenes, og inneholde de samme ansvarsoppgavene, men her må man huske på at søkers ansvar for mange oppgaver er et "påse-ansvar", dvs. han skal påse at ansvarsoppgavene blir ivaretatt, men skal ikke utføre dem selv, og har ellers ikke noe ansvar for innholdet av oppgavene, bare at de blir ivaretatt. Forholdet mellom koordineringsansvaret til ansvarlig søker og det faglige ansvaret til ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende er dermed at ansvarlig søker skal se til at hele tiltaket er belagt med ansvar, dvs. at alle behov for ansvarsretter er fylt opp med ansvarlige foretak, og de leverer erklæringer når arbeidet er utført, mens innholdet og gjennomføringen av arbeidet fullt og helt står for de ansvarliges egen regning.

Det følger av pbl. § 23-4 at ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av pbl. Uttrykket "representant" i pbl § 23-4 skal tolkes tilsvarende som uttrykket "bindeledd" i tidligere pbl § 93 b.

Ansvarlig søker har først og fremst et administrativt koordineringsansvar, mens de enkelte ansvarlig prosjekterende og utførende hver for seg har et faglig koordineringsansvar mht. grensesnitt mot andre ansvarlige. Ansvarlig søker skal altså påse at ansvaret er tilstrekkelig koordinert, spesielt der koordineringen ikke fremgår av andre ansvarsretter. Det må presiseres at han ikke har noe faglig ansvar for koordineringen av prosjektering og utførelse, men skal likevel påse at ansvaret er dekkende.

Byggesaksforskriften § 12-2 må også ses i sammenheng med pbl. § 23-3 annet ledd som fastslår at ansvarsrett formelt opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting til den ansvarlige i 5 år etter ferdigattest. Dette er egentlig ikke noen foreldelsesregel, men gir likevel en avklaring av hvor kommunen kan rette pålegg, og er lagt på linje med privatrettslige regler etter forbrukerlovgivningen. Denne 5-års-regelen korresponderer med en regel om at ansvarlige foretak skal oppbevare dokumentasjon i 5 år etter ferdigattest, og kommunen kan føre tilsyn i 5 år etter ferdigattest. Disse reglene har også til hensikt å øke etterspørselen etter ferdigattest, i tillegg til å gi klarere tidsmessig avgrensning av ansvarsretten. Selv om denne 5-års-regelen i utgangspunktet retter seg mot de faglig ansvarlige, dvs. ansvarlig prosjekterende og utførende, medfører den samtidig at ansvarlig søker vil fortsette å ha sin "postkasse-funksjon" i denne perioden, dvs. bl. a. å formidle pålegg videre i henhold til ansvarsfordelingen.

Til bokstav a

Bestemmelsen oppstiller en plikt for ansvarlig søker til å delta i forhåndskonferanse hvor tiltakshaver ønsker dette. Samtidig innebærer bestemmelsen en klar oppfordring til ansvarlig søker om aktivt å ta del i forhåndskonferansen med den hensikt å avklare eventuelle uklarheter med kommunen. For øvrig henvises det til byggesaksforskriften § 6-1 om forhåndskonferanse.

Til bokstav b

Bestemmelsen stadfester ansvarlig søkers plikt til å håndtere nabovarsler og nabomerknader for å sikre en ryddig håndtering av dokumentasjonen, jf. pbl. §§ 21-2 fjerde ledd og 21-3 første ledd. Bestemmelsen er en videreføring av tidligere pbl. § 94 nr. 3, men går noe lenger enn denne, i og med at nabomerknader nå bare skal sendes til ansvarlig søker, som skal motta dem og redegjøre overfor kommunen hvordan de er håndtert. Ansvarlig søker har dermed et ytterligere ansvar for den forberedende søknadsbehandlingen. Byggesaksforskriften § 12-2 bokstav b er ikke til hinder for at naboer selv kan sende kopi av nabomerknader til kommunen, se bl.a. § 12-1 annet ledd bokstav a, men kommunen skal ikke behandle dem særskilt på dette stadium, men vurdere dem i forhold til søkers redegjørelse. Det er tilstrekkelig at kravet til søknadsdokumentasjonen inneholder en oversikt over hvilke naboer og gjenboere som er varslet, en redegjørelse av nabomerknader og at eventuelle merknader vedlegges søknaden, jf. pbl. § 21-2 fjerde ledd og byggesaksforskriften § 5-4 andre ledd bokstav n. Dersom nabomerknader medfører endringer i tiltaket og krever endringssøknad som påvirker naboforholdene, må ansvarlig søker påse at berørte naboer på nytt blir varslet.

Til bokstav c

Bestemmelsen regulerer ansvarlig søkers ansvar for den dokumentasjonen som skal sendes inn ved søknad om det aktuelle tiltaket, jf. byggesaksforskriften § 5-4. Det bemerkes at dette ansvaret begrenser seg til nødvendige opplysninger, og ikke for innholdet i opplysningene. Bestemmelsen er i hovedsak en videreføring av tidligere pbl. § 94 nr. 1.

Bestemmelsen pålegger ansvarlig søker ansvar for utarbeiding og oppdatering av gjennomføringsplan, jf. byggesaksforskriften §§ 1-2 bokstav f og 5-3 .

Gjennomføringsplan er det viktigste "samordningsdokumentet" overfor kommunen, der ansvarsfordeling og gjennomføring av oppgaver skal vises. Gjennomføringsplanen skal ajourføres gjennom tiltaket, og skal være grunnlag for søknad om ferdigattest.

Tilrettelegging for kontroll innebærer at ansvarlig søker skal påse at samtlige kontrollområder og grensesnitt blir identifisert.

Til bokstav d

Ansvarlig søker har ansvar for at alle nødvendige underskrifter foreligger, men det er bare ansvarlig søker som undertegner de søknader og dokumenter, herunder gjennomføringsplanen, som sendes til kommunen. I tillegg til at ansvarlig søker skal undertegne de søknader og dokumenter som sendes til kommunen, er han ansvarlig for at alle nødvendige underskrifter fra involverte foretak foreligger. En gjennomgang av det innholdet i dokumentasjonen, faller utenfor ansvarlig søkers ansvar. Også de enkelte ansvarsrettssøknader skal undertegnes av ansvarlig søker i tillegg til at de skal undertegnes av det aktuelle foretaket.

Ved bruk av ByggSøk vil søknad om tillatelser og ferdigattest undertegnes elektronisk av ansvarlig søker, og ansvarlig søker innestår da for at andre nødvendige underskrifter foreligger hos ham, eksempelvis samsvars- og kontrollerklæringer. Dette gjelder også selve søknaden om tiltak, der ansvarlig søker innestår for tiltakshavers underskrift.

Til bokstav e

Bestemmelsen pålegger ansvarlig søker å påse at det foreligger en plan for avfallshåndtering og miljøsanering. Bestemmelsen må ses i sammenheng med byggteknisk forskrift § 9-6 Avfallsplan, § 9-7 Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse og § 9-9 Sluttrapport for faktisk disponering av avfall.

"Påse-ansvaret" til ansvarlig søker innebærer her å sjekke at krav til nødvendig plan for avfallshåndtering og miljøsanering er ivaretatt, og krysse av for at dette i søknaden om ferdigattest. Ansvarlig søker har altså ansvar for å påse at det foreligger plan for avfallshåndtering og miljøsanering, mens den ansvarlig prosjekterende har ansvaret for eventuell nødvendig prosjektering, og den ansvarlig utførende for selve gjennomføringen.

Til bokstav f

Bestemmelsen pålegger ansvarlig søker å påse at det foreligger en plan for eventuelle sikringstiltak, jf. pbl § 28-2. Ansvarlig søker skal altså kun se til at det foreligger plan. Det er tiltakshaver og/eller ansvarlig utførende og prosjekterende som har ansvaret for at bestemmelsen overholdes. Disse sikringstiltakene omfatter bare sikringstiltak av

hensyn til omgivelsene, de omfatter ikke sikring av arbeidstakernes sikkerhet, helse, miljø og arbeidsplasser. Disse fremgår av Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser (byggherreforskriften) av 1. januar 2010 § 17, som en del av arbeidsmiljølovgivningen, og ligger utenfor plan- og bygningslovens virkeområde.

Til bokstav g

Bestemmelsen gir en særregel for de tilfeller hvor det er flere foretak i tiltaket og hvor det verken av gjennomføringsplan eller ansvarsrettssøknader fremgår hvem som har samordningsansvaret. Dette gjelder både prosjektering, utførelse og kontroll. I slike tilfeller ligger dette ansvaret til ansvarlig søker, men bare med hensyn til den administrative koordineringen av foretakene. Ansvarlig søker har ikke ansvar for at det faglige innholdet blir ivaretatt helhetlig eller tverrfaglig, jf. begrepet "påse". Dersom helhet eller tverrfaglighet mht. ivaretagelse av grensesnitt ikke fremgår av ansvarsrettssøknadene til de enkelte ansvarlige foretak, bør ansvarlig søker gjøre tiltakshaver oppmerksom på dette, men han har ikke ansvar utover det. I slike tilfeller skal ansvarlig søker kun påse at slik samordning skjer. Det er det aktuelle foretakets plikt å ivareta grensesnitt mellom eget ansvarsområde og andres ansvarsområder.

Til bokstav h

Bestemmelsen forskriftsfester praksis, og utdyper samordningsfunksjonen. Ansvarlig søker har samordningsansvaret i tiltaket, og skal sørge for at tillatelser og vilkår videreformidles til de andre ansvarlige. Dette omfatter også søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse, jf. henholdsvis veiledning til byggesaksforskriften § 12-2 bokstav j og k. Ferdigattest bør videreformidles til de ansvarlige foretak av hensyn til regelen i pbl. § 23-3 andre ledd om at det kan rettes pålegg til ansvarlige foretak i fem år etter at ferdigattest er utstedt.

Til bokstav i

Bestemmelsen angir ansvarlig søkers ansvar i ferdigstillelsesfasen. Ansvarlig søker skal påse at sluttkontroll blir gjennomført der det kreves slik kontroll jf. pbl. § 24-2 andre ledd. Kontrollen skal gjennomføres av et kontrollforetak i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller med hjemmel i pbl. Videre skal ansvarlig søker innhente kontrollerklæring fra ansvarlige kontrollforetak og samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak. Denne dokumentasjonen skal ligge til grunn for søknad om ferdigattest og oppdatert gjennomføringsplan, men skal ikke sendes til kommunen med mindre kommunen krever det i forbindelse med tilsyn.

Til bokstav j

Søknadsppliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 første ledd. Hvor det kan rettes pålegg mot ansvarlige foretak i fem år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 23-3 andre ledd, skal pålegget normalt rettes til den som er ansvarlig for gjennomføring av pålegget. Pålegg, og oppfyllelsen av slike, kan eventuelt innarbeides i gjennomføringsplanen. Ansvarlig søker er ikke ansvarlig for at påleggene blir gjennomført, men vil ha som oppgave å finne ut hvilke foretak som har ansvar for gjennomføringen av pålegg, og dersom det ikke lar seg gjøre, må han ta opp dette med tiltakshaver, og eventuelt kommunen, dersom det ikke finnes løsninger. Der det er uklare ansvarsforhold, bør kommunen avklare med søker eller tiltakshaver hvem som er rette adressat for pålegg. Tiltakshaver kan uansett være adressat for pålegg om retting, og har ansvar for at arbeidet inngår i kontraktene med foretaket. Det er imidlertid ansvarlig søker som i utgangspunktet skal ha oversikten over tiltaket, og dermed kan videreformidle påleggene.

Ved søknad om ferdigattest skal alle samsvars- og kontrollerklæringer foreligge, og ansvarlig søker skal slutføre gjennomføringsplanen, som skal vedlegges søknaden. I søknaden om ferdigattest skal det også fremgå at avfallshåndteringen er ivaretatt, og at dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) er overlevert eier, jf. bokstav m.

Til bokstav k

Bestemmelsen gjelder ved søknad om midlertidig brukstillatelse og gir uttrykk for og presiserer samordningsfunksjonen og ansvarlig søkers plikt til å angi status på tiltakets utvikling i forhold til gjenstående arbeider, sikkerhetsnivå og tidspunkt for ferdigstilling. I forhold til pbl. § 21-10 tredje ledd om midlertidig brukstillatelse og hvilke arbeider som gjenstår, er ansvarlig søkers ansvar det samme som for retting av pålegg mot ansvarlige foretak, jf. veiledning til byggesaksforskriften § 12-2 bokstav j. Ansvarlig søker er ikke ansvarlig for at gjenstående arbeider blir gjennomført, men det er ansvarlig søkers oppgave å identifisere hvilket eller hvilke foretak som er ansvarlig for gjennomføringen av gjenstående arbeider. Vilkår som kommunen stiller til midlertidig brukstillatelse, skal ansvarlig søker videreformidle til ansvarlig utførende.

Til bokstav l

Bestemmelsen er ny og angir ansvarlig søkers ansvar for å legge til rette for tilsyn. Hovedsaklig vil dette gjelde en redegjørelse for ansvarsforholdene i tiltaket, men også innkalling til møter og bistand til innhenting av dokumenter. Begrensningen er at det ikke er ansvarlig søkers plikt å påse at tilsynet faktisk finner sted. Ekstraarbeid som følge av denne funksjonen bør tas med i kontraktsgrunnlaget, både for ansvarlig søker og de andre ansvarlige foretak, inkludert kontrollforetakene.

Til bokstav m

Bestemmelsen utdyper pbl. § 21-10 andre ledd, som omtaler tiltakshavers plikt til å påse at det utarbeides eller fremskaffes dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold. Det vil normalt være ansvarlig prosjekterende eller ansvarlig utførende som er ansvarlig for selve utarbeidelsen, men ansvarlig søker skal påse at denne dokumentasjonen foreligger og er fremlagt av de ansvarlige foretak innenfor sine arbeidsområder, jf. byggesaksforskriften § 8-2. Dette omfatter også den dokumentasjonen ansvarlig utførende skal fremskaffe der denne velger produkter. Ansvarlig søker sammenstiller denne dokumentasjonen, og overleverer den til tiltakets eier. Eieren vil normalt være tiltakshaver, men det er her brukt begrepet "eier" for at dokumentasjonen skal få reell betydning for forvaltning, drift og vedlikehold. Overleveringen kan dokumenteres gjennom bekreftelse på søknad om ferdigattest.

§ 12-3. Ansvarlig prosjekterendes ansvar

I tillegg til ansvar etter plan- og bygningsloven § 23-5 har ansvarlig prosjekterende ansvar for

- a) at prosjekteringen er kvalitetssikret og dokumentert i henhold til byggt teknisk forskrift kapittel 2 og er tilstrekkelig grunnlag for utførelsen, samt at det foreligger produktdokumentasjon i henhold til byggt teknisk forskrift kapittel 3 dersom prosjekterende står for valg av produkt
- b) å utarbeide situasjonsplan, og sjekke at situasjonskartet gir tilstrekkelig grunnlag for at tiltaket gis korrekt plassering på situasjonsplanen
- c) at det blir utarbeidet nødvendig prosjektering som grunnlag for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse
- d) at tiltakshaver og ansvarlig søker blir varslet dersom prosjektering utløser behov for nødvendige sikringstiltak, jf. plan- og bygningsloven § 28-2, samt foreta slik prosjektering
- e) koordinering av grensesnitt mot andre ansvarlig prosjekterende
- f) å levere grunnlag for gjennomføringsplan for sin del av tiltaket, og tilrettelegge for eventuell kontroll innenfor sitt ansvarsområde, herunder utarbeide samsvarserklæring ved avsluttet prosjektering
- g) underleverandør uten egen ansvarsrett, jf. § 12-6 tredje ledd
- h) å melde fra til ansvarlig søker om endringer som kan medføre søknadsplikt, og endringer i ansvarsforhold
- i) å utarbeide eller sørge for at det fremskaffes dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold med hjemmel i byggt teknisk forskrift kapittel 4 innenfor ansvarsområdet, og at denne overleveres til ansvarlig søker.

Veiledning

Innledning

Byggesaksforskriften § 12-3 supplerer pbl. § 23-5 og er i hovedsak en videreføring av tidligere pbl. § 93 b. Bestemmelsen supplerer også reglene om tiltakshavers ansvar og ansvarlig søkers ansvar, blant annet hva gjelder bidrag til gjennomføringsplan og tilrettelegging for kontroll.

Bestemmelsen må også ses i sammenheng med pbl. § 23-3 andre ledd som regulerer omfang og varighet av ansvaret til ansvarlige foretak.

Til bokstav a

Bestemmelsen er ny, men er en forskriftfesting av praksis. Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for at prosjekteringen kvalitetssikres og dokumenteres og er fullstendig som grunnlag for utførelsen i henhold til byggteknisk forskrift kapittel 2 og i henhold til foretakets styringssystem. Utførende skal ikke måtte foreta noen form for prosjektering selv. Med prosjekteringen menes her de prosjekterte løsninger. For at prosjekteringen skal gi tilstrekkelig grunnlag for utførelsen må prosjekteringen dokumenteres innenfor det ansvarsområdet som fremgår av ansvarsrettssøknaden og gjennomføringsplanen, og gjøres tilgjengelig for utførende.

Produktokumentasjonen skal være i henhold til byggteknisk forskrift kapittel 3. Ansvarlig prosjekterende har ansvar for at det foreligger slik dokumentasjon for de produkter som velges av den prosjekterende selv, se tilsvarende bestemmelse for ansvarlig utførende i byggesaksforskriften § 12-4 bokstav c.

Til bokstav b

Bestemmelsen er ny og stadfester at ansvarlig prosjekterende har ansvar for å utarbeide situasjonsplan som gir tilstrekkelig grunnlag for at tiltaket gis korrekt plassering på situasjonsplanen på bakgrunn av kommunens kartgrunnlag (situasjonskartet). Utgangspunktet er at kommunen er ansvarlig for at det utleveres et situasjonskart hvor dette kreves som grunnlag for plassering av tiltaket på en situasjonsplan og i terrenget. Det hender at situasjonskartet er ufullstendig, bl.a. fordi kommunen ikke får søknad om ferdigattest for en del bygg, og ansvarlig prosjekterende gis derfor ansvar for å sjekke at situasjonskartet er tilstrekkelig korrekt til at det aktuelle tiltaket kan plasseres korrekt. Dette innebærer ikke noe krav til kvalitetssikring av kommunens kartgrunnlag, men bare et krav om tilstrekkelig sjekking for korrekt plassering av tiltaket.

Til bokstav c

Bestemmelsen er ny og angir et utvidet ansvarsområde for ansvarlig prosjekterende.

Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for at det blir utarbeidet nødvendig prosjektering som grunnlag for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse der det stilles krav om dette, jf. byggteknisk forskrift §§ 9-6 og 9-7 og veiledning til disse.

Til bokstav d

Bestemmelsen utfyller pbl. § 23-5 andre ledd, som pålegger ansvarlig prosjekterende å prosjektere nødvendige sikringstiltak, jf. pbl. § 28-2, som er en videreføring av tidligere pbl. § 100. Ansvarlig prosjekterende skal varsle tiltakshaver og ansvarlig søker hvor prosjektering utløser behov for nødvendige sikringstiltak. Disse sikringstiltakene omfatter bare sikringstiltak av hensyn til omgivelsene. De omfatter ikke sikring av arbeidstakernes sikkerhet, helse, miljø og arbeidsplasser, som fremgår av Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser (byggherreforskriften) av 1. januar 2010 § 17. Disse er en del av arbeidsmiljølovgivningen, og ligger utenfor plan- og bygningslovens virkeområde.

Til bokstav e

Bestemmelsen presiserer ansvarlig prosjekterendes ansvar for å definere sin aktuelle prosjekteringsoppgaves grensesnitt mot andre prosjekteringsoppgaver i tiltaket og dermed sikre at nødvendig tverrfaglighet blir ivaretatt gjennom kvalitetssikringen (egenkontrollen). Med tverrfaglighet menes her at den aktuelle prosjekteringsoppgavens grensesnitt mot andre prosjekteringsoppgaver (der prosjekteringsansvaret er oppdelt), er ivaretatt, for eksempel at brannkonsulent og vvs-konsulent er orientert. Se tilsvarende bestemmelse for utførelse under byggesaksforskriften § 12-4 bokstav e. Bestemmelsen innebærer ikke krav om koordinering av ansvarsområdene, men er begrenset til at grensesnittene mot andre ansvarsområder er ivaretatt gjennom nødvendig dialog.

Til bokstav f

Bestemmelsen er ny og presiserer ansvarlig prosjekterendes ansvar i forhold til gjennomføringsplan, først og fremst gjennom å sikre samsvar mellom ansvarsrettssøknad, kontraktsforholdet til tiltakshaver, og gjennomføringsplanen. I tillegg skal ansvarlig prosjekterende bidra til tilrettelegging for kontroll innenfor sitt arbeidsområde og utarbeidelse av samsvarserklæring ved avsluttet prosjektering. Ansvarlig prosjekterende skal, som bidrag til gjennomføringsplanen, bistå ansvarlig søker med nødvendig dokumentasjon for utarbeidelse, oppdatering og slutføring av gjennomføringsplanen, herunder levere samsvarserklæring til ansvarlig søker når hans del av arbeidet er avsluttet, jf. forskriften § 5-3. Videre skal ansvarlig prosjekterende tilrettelegge for kontroll og opplyse om eventuelle avvik.

Til bokstav g

Bestemmelsen presiserer regelen i byggesaksforskriften § 12-6 tredje ledd om at det enkelte foretak er ansvarlig for bruk av underleverandør uten egen ansvarsrett. Ansvaret gjelder også krav til underleverandørens system og krav til utdanning og praksis, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Til bokstav h

Bestemmelsen angir særskilt ansvarlig prosjekterendes ansvar overfor ansvarlig søker om å gi opplysninger om eventuelle endringer eller endringsbehov i utførelsen eller ansvarsforholdet som kan medføre søknadsplikt.

Ansvarlig søker må da vurdere om det er nødvendig å sende endringssøknad og/eller søknad om dispensasjon.

Til bokstav i

Bestemmelsen er ny og utdyper pbl. § 21-10 andre ledd, som omtaler tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks plikt til å påse at det utarbeides dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). Det er ansvarlig søker som sammenstiller opplysningene som skal overleveres eier, som grunnlag for FDV. Dette omfatter også dokumentasjon for produkter som ansvarlig prosjekterende velger. Innholdet i dokumentasjonen er nærmere regulert i byggeteknisk forskrift kapittel 4. Ansvarlig prosjekterende er har ansvar for å utarbeide og videreformidle dokumentasjonen til ansvarlig søker, som har ansvaret for at dokumentasjonen overleveres til eier i forbindelse med søknad om ferdigattest.

§ 12-4 Ansvarlig utførendes ansvar

I tillegg til ansvar etter plan- og bygningsloven § 23-6 har ansvarlig utførende ansvar for

- a) at utførelsen er kvalitetssikret og i samsvar med produksjonsunderlaget, og at eventuelle vilkår som følger av tillatelse eller særskilte krav til utførelsen gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven er oppfylt
- b) at tiltaket plasseres korrekt i henhold til situasjonsplanen
- c) at det foreligger produktdokumentasjon der utførende står for valg av produkt og at anvisninger for innbygging, montasje mv. for produkter foreligger og følges
- d) å bidra til og følge opp avfallsplan, gjennomføre miljøsanering, innhente og ta vare på dokumentasjon for faktisk disponering av avfall, og utarbeide sluttrapport for avfallshåndtering
- e) å gjennomføre prosjekterte sikringstiltak, jf. plan- og bygningsloven § 28-2, og melde fra til ansvarlig søker om nødvendig behov for sikringstiltak som ikke er prosjektert
- f) å koordinere grensesnitt mot andre ansvarlig utførende
- g) å melde fra til ansvarlig søker der utførende oppdager at prosjekteringen er mangelfull, motstridende eller feilaktig etter krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
- h) å levere grunnlag for gjennomføringsplan for sin del av tiltaket, samt å tilrettelegge for eventuell kontroll innenfor sitt ansvarsområde, herunder utarbeide samsvarserklæring ved avsluttet utførelse, og foreslå for ansvarlig søker tidspunkt for ferdigstilling av gjenstående arbeider som grunnlag for søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
- i) underleverandør uten egen ansvarsrett, jf. § 12-6 tredje ledd
- j) å melde fra til ansvarlig søker om endringer som kan medføre søknadsplikt, og endringer i ansvarsforhold
- k) å utarbeide eller sørge for at det fremskaffes dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold med hjemmel i byggeteknisk forskrift kapittel 4 innenfor ansvarsområdet, og at denne overleveres til ansvarlig søker.

Veiledning

Innledning

Byggesaksforskriften § 12-4 supplerer pbl. § 23-6 Ansvarlig utførende, og forskriftsfester praksis. Pbl. § 23-6 er i hovedsak en videreføring av tidligere pbl. § 98. Bestemmelsen supplerer tiltakshavers ansvar, ansvarlig søkers ansvar og ansvarlig prosjekterendes ansvar, blant annet hva gjelder bidrag til gjennomføringsplan og tilrettelegging for kontroll.

Det følger av pbl. § 23-6 at ansvarlig utførende har ansvar for at tiltaket utføres på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav eller tillatelser til utførelsen gitt i eller i medhold av pbl.

Ansvarlig utførende er også ansvarlig for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak under utførelsen etter pbl. § 28-2.

Byggesaksforskriften § 12-4 må ses i sammenheng med pbl. § 23-3 andre ledd som regulerer omfang og varighet av ansvaret til ansvarlige foretak.

Til bokstav a

Bestemmelsen er ny, men forskriftsfester gjeldende praksis. Bestemmelsen presiserer at utførende har ansvaret for gjennomføringen av tiltaket, primært i henhold til produksjonsgrunnlaget. Det må foreligge sporbarhet i gjennomføringen mellom utførelsen og produksjonsunderlaget, herunder tegninger og standarder. Ansvarlig utførende har også ansvar for kvalitetssikring (egenkontroll) av at plan- og bygningslovgivningens krav og rammene for tillatelsen er oppfylt innenfor sitt ansvarsområde. Ansvarsområdet er imidlertid i hovedsak begrenset til utførelse i henhold til prosjekteringen, det er først og fremst ansvarlig prosjekterende som har ansvar for innarbeidelse av plan- og bygningslovgivningens krav i tiltaket. Ansvarlig utførendes ansvar i forhold til plan- og bygningsloven er derfor avgrenset av prosjekteringen, lovgivningens eksplisitte krav til utførelsen, og der han oppdager eller burde oppdage feil i prosjekteringen. Det skal framgå av rutineene til ansvarlig utførende at nødvendig kvalitetssikring (egenkontroll) er foretatt for å dokumentere at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt, se byggesaksforskriften kapittel 10. Uavhengig kontroll utført av ansvarlige kontrollforetak kommer i tillegg til dette, etter særskilte kriterier, se pbl. kapittel 24 og byggesaksforskriften kapittel 14.

Til bokstav b

Bestemmelsen presiserer ansvarlig utførendes ansvar for at tiltaket gis korrekt plassering i terrenget. Denne prosessen bør skje i nært samarbeid med ansvarlig prosjekterende, som er ansvarlig for at situasjonsplanen gir tilstrekkelig grunnlag for at tiltaket plasseres korrekt på situasjonsplanen, jf. byggesaksforskriften § 12-3 bokstav b.

Til bokstav c

Bestemmelsen regulerer ansvarlig utførendes ansvar ved valg av produkt/byggevarer

Det er ikke uvanlig at ansvarlig prosjekterende i prosjekteringsgrunnlaget kun angir ytelsesnivået som skal oppfylles. Ansvarlig utførende går så til innkjøp av et produkt som foretaket mener vil tilfredsstille kravene i prosjekteringsgrunnlaget og plan- og bygningslovgivningen for øvrig. Hvor ansvarlig utførende selv velger produkter, vil det være den utførende selv som er ansvarlig for at produktene har nødvendig dokumentasjon eller godkjenning. Kravet til produktokumentasjon er regulert nærmere i byggt teknisk forskrift kapittel 3.

Ansvarlig utførende er også ansvarlig for at gjeldende anvisning for innbygging og montasje foreligger for de produkter som anvendes. Ansvarlig utførende må alltid undersøke produsentens deklarasjon for å være sikker på at produktet kan og blir brukt slik det er forutsatt av produsent og eventuelt der det foreligger produktgodkjenning. Dette skal kunne dokumenteres ved tilsyn. Er det eksempelvis benyttet produkt med sertifikat fra et teknisk kontrollorgan, må ansvarlig utførende være særlig oppmerksom på om produktet som brukes er det samme produktet som sertifikatet er utstedt for (samme serie-nummer) og at de krav til montasje/installasjon som er avgjørende for at produktet i praksis skal fungere som forutsatt, blir etterfulgt.

Der tiltakshaver velger produkt uten at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon, må ansvarlig prosjekterende eller ansvarlig utførende gjøre tiltakshaver oppmerksom på dette, og at ansvaret for dokumentasjon i så fall hviler på tiltakshaver selv.

Til bokstav d

Bestemmelsen er ny og angir et utvidet ansvarsområde for ansvarlig utførende. Ansvarlig utførende har ansvar for å bidra til og følge opp avfallsplan og gjennomføre miljøsanering der det kreves i henhold til byggteknisk forskrift. Ansvarlig utførende skal kunne samle og fremlegge dokumentasjon for faktisk avfallsdisponering og utarbeide sluttrapport for avfallshåndtering, jf byggteknisk forskrift § 9-9 Sluttrapport for faktisk disponering av avfall.

Til bokstav e

Bestemmelsen må ses i sammenheng med pbl. §§ 23-6 andre ledd og 28-2 første ledd. Ansvarlig utførende har ansvar for sikringsarbeid under byggeprosessen. Der slikt arbeid forutsetter prosjektering, og dette ikke er gjort, må ansvarlig utførende melde fra om dette. Ansvarlig utførende skal varsle ansvarlig søker hvor gjennomføringen utløser behov for sikringstiltak. Ansvarlig utførende kan ikke starte arbeidet før dette kravet er ivaretatt.

Det er både i pbl. § 23-6 andre ledd og byggesaksforskriften § 12-6 bokstav e henvist til pbl. § 28-2 Sikringstiltak ved byggearbeid mv. Pbl. § 28-2 er en videreføring av gjeldende pbl. § 100. Intensjonen er å klargjøre at ansvaret for sikring etter § 28-2 kun hviler på ansvarlig utførende i utførelsesfasen, og at det ellers er et ansvar som normalt vil være eiers. Disse sikringstiltakene omfatter bare sikringstiltak av hensyn til omgivelsene. De omfatter ikke sikring av arbeidstakernes sikkerhet, helse, miljø og arbeidsplasser, som fremgår av Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser (byggherreforskriften) av 1. januar 2010 § 17. Disse er en del av arbeidsmiljølovgivningen, og ligger utenfor plan- og bygningslovens virkeområde.

Til bokstav f

Bestemmelsen presiserer ansvarlig utførendes ansvar for å definere sin aktuelle utførelsesoppgaves grensesnitt mot andre utførelsesoppgaver i tiltaket og dermed sikre at nødvendig tværfaglighet blir ivaretatt gjennom kvalitetssikringen (egenkontrollen). Bestemmelsen innebærer ikke krav om koordinering av ansvarsområdene, men er begrenset til at grensesnittene mot andre ansvarsområder er ivaretatt gjennom nødvendig dialog.

Til bokstav g

Bestemmelsen angir at ansvarlig utførende har et visst aktsomhetsansvar i forhold til regelverket selv om hans ansvar i utgangspunktet er å følge produksjonsunderlaget. Dette er likevel begrenset til der han oppdager at prosjekteringen er feil eller mangelfull, og ansvaret begrenses til en informasjonsplikt overfor ansvarlig søker. Der det foreligger en åpenbar feil, og denne ikke blir rettet, bør han likevel melde fra til kommunen.

Til bokstav h

Bestemmelsen er ny og presiserer ansvarlig utførendes ansvar i forhold til gjennomføringsplan, først og fremst gjennom å sikre samsvar mellom ansvarsrettssøknad, kontraktsforholdet til tiltakshaver, og gjennomføringsplanen. I tillegg skal ansvarlig utførende tilrettelegge for kontroll innenfor sitt arbeidsområde, opplyse om eventuelle avvik og utarbeide samsvarserklæring ved avsluttet utførelse. Ansvarlig utførende skal, som bidrag til gjennomføringsplanen, bistå ansvarlig søker med nødvendig dokumentasjon for utarbeidelse, oppdatering og slutføring av gjennomføringsplanen, jf. byggesaksforskriften § 5-3. I dette ligger også at ansvarlig søker bør foreslå tidspunkt for ferdigstilling overfor ansvarlig søker, eventuelt behov for midlertidig brukstillatelse, selv om dette i utgangspunktet hører inn under ansvarlig søkers ansvar. Ansvaret tilsvarer det ansvaret ansvarlig prosjekterende har for bidrag til gjennomføringsplanen etter byggesaksforskriften § 12-3 bokstav f.

Til bokstav i

Bestemmelsen presiserer regelen i byggesaksforskriften § 12-6 tredje ledd om at det enkelte foretak er ansvarlig for bruk av underleverandør uten egen ansvarsrett. Ansvaret gjelder også krav til underleverandørens system og krav til utdanning og praksis, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Til bokstav j

Bestemmelsen angir særskilt ansvarlig utførendes ansvar overfor ansvarlig søker om å gi opplysninger om eventuelle endringer eller endringsbehov i utførelsen eller ansvarsforholdet som kan medføre søknadsplikt. Ansvarlig søker må da vurdere om det er nødvendig å sende endringssøknad og/eller søknad om dispensasjon

Til bokstav k

Bestemmelsen er ny og utdyper pbl. § 21-10 andre ledd, som omtaler tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks plikt til å påse at det utarbeides dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). Det er ansvarlig søker som sammenstiller opplysningene som skal overleveres eier, som grunnlag for FDV. Dette omfatter også dokumentasjon for produkter som ansvarlig utførende velger. Innholdet i dokumentasjonen er nærmere regulert i byggt teknisk forskrift kapittel 4. Ansvarlig utførende har ansvar for å utarbeide og videreformidle dokumentasjonen til ansvarlig søker innenfor sitt ansvarsområde. I utgangspunktet vil det være ansvarlig prosjekterende som har et hovedansvar for utarbeidelse av denne dokumentasjonen, men de forskjellige ansvarlige foretakene vil ha ansvar for bidrag innenfor sine ansvarsområder, jf. regelen om at de forskjellige ansvarlige har ansvar for produktdokumentasjon der de velger produkt.

§ 12-5. Ansvarlig kontrollerendes ansvar

I tillegg til ansvar etter plan- og bygningsloven § 23-7 har ansvarlig kontrollerende ansvar for

- a) å planlegge og gjennomføre kontroll, samt foreta sluttkontroll
- b) å levere grunnlag for gjennomføringsplan innenfor sitt ansvarsområde, herunder utarbeide sluttrapport og kontrollerkjøring ved avsluttet kontroll som viser hva som er kontrollert, hvilke avvik som er avdekket og hvordan avvikene er behandlet
- c) å kontrollere at tiltaket er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og melde fra til de aktuelle ansvarlige foretak om avvik som avdekkes
- d) å påse at avvik blir lukket, melde fra til ansvarlig søker om avvik som ikke blir lukket av det ansvarlige foretak, og melde fra til kommunen dersom avvik ikke blir lukket i tiltaket
- e) å koordinere grensesnitt mot andre ansvarlig kontrollerende, og bidra til å koordinere kontrollen der det er flere ansvarlig kontrollerende.
- f) underleverandør uten egen ansvarsrett, jf. § 12-6 tredje ledd.

Veiledning

Innledning

For omtale av kontroll, se forskriftens kapittel 14 med veiledning. Ansvarlig kontrollerendes ansvar er bygget opp på samme måte som andre ansvarlige foretaks ansvar. Det er tiltakshaver som velger kontrollforetak, det kan brukes underkonsulenter, ansvaret kan deles opp, og de generelle kravene til ansvar gjelder, jf. bl.a. § 12-6. Det er imidlertid viktig å huske at kontrollforetak skal ha obligatorisk sentral godkjenning, og at det stilles krav til uavhengighet, jf. pbl. § 23-7 første ledd. Kontrollansvaret for øvrig fremgår av pbl. § 23-7 andre og tredje ledd.

Til bokstav a

Det er ikke lenger nødvendig å utarbeide kontrollplan som skal innsendes og godkjennes av kommunen. Kravet til kontrollplan er erstattet med et generelt krav om at kontrollen skal planlegges, og grunnlaget for planleggingen er det styringssystemet som ligger til grunn for godkjenningen, jf. forskriftens kapittel 10. For ansvarlig kontrollerende skal dette systemet først og fremst gjelde feilsøkingen, dvs. å avdekke avvik i prosjektering og utførelse. Systemet og planleggingen av kontrollen må i utgangspunktet omfatte både prosjektering og utførelse, samt grensesnitt mellom de forskjellige kontrollområdene, men kontrollansvaret kan – i likhet med annet ansvar – deles opp i spesialiserte funksjoner. Ett foretak må imidlertid ha ansvar for denne koordineringen. Samtidig har hvert enkelt ansvarlig kontrollforetak ansvar for å ivareta grensesnitt mot andre ansvarlige kontrollforetak.

Gjennomføringen av kontrollen skal som nevnt gå ut på å avdekke avvik, og gjennomføringen skal skje i henhold til bestemmelsene i kapittel 14, og kan gjøres i henhold til Norsk Standard (som blir klar våren 2011). Det skal i tillegg føres sluttkontroll, se § 14-8, og skrives en sluttrapport. Denne skal vise at kontrollen er dokumentert, og at avvik er lukket, som grunnlag for ansvarlig søkers slutføring av gjennomføringsplanen. Når det gjelder ansvarlig kontrollerendes ansvar og meldeplikt dersom avvik ikke lukkes, se nedenfor under bokstav d. Det skal også lages en

oppsummering i sluttrapporten, som skal sendes ansvarlig søker og tiltakshaver. Denne skal inneholde en oversikt over den kontrollen som er gjennomført, og hvordan eventuelle avvik er behandlet. Denne dokumentasjonen skal ikke sendes til kommunen, den skal bare foreligge hos ansvarlig søker og hos ansvarlig kontrollerende. Kommunen kan kreve å få se denne dokumentasjonen dersom den vil føre tilsyn. Konkret vil sluttkontrollen dessuten normalt bety en ferdigbefaring av det kontrollerte arbeidet, som kan innebære en kontroll av de delene av fagområdet som bare kan kontrolleres når byggverket er ferdig, for eksempel tetthetsmåling og termofotografering.

Til bokstav b

På linje med ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende skal også ansvarlig kontrollerende utarbeide søknad om ansvarsrett, som skal innarbeides i gjennomføringsplanen. Ved avsluttet kontroll skal det avgis en kontrollerklæring, som tilsvarer samsvarserklæringene fra ansvarlig prosjekterende og utførende. Kontrollerklæringene skal vise at kontrollen er gjennomført i henhold til kontrollkravet, ikke nødvendigvis at tiltaket er i overensstemmelse med regelverket. Hvis tiltaket ikke oppfyller plan- og bygningslovgivningens krav, skal det fremgå av sluttrapporten. Ansvarlig kontrollerende er altså ikke ansvarlig for tiltakets kvalitet, bare for at kontrollen er forskriftsmessig gjennomført. Avviksbehandling, eventuelle gjenstående feil og mangler, samt uenigheter om avvik eller valg av løsninger skal fremgå av sluttrapporten, se merknaden til bokstav a.

Til bokstav c

Utgangspunktet for kontrollen er uansett kravene i plan- og bygningslovgivningen, det er dette som skal kontrolleres, se nærmere §§ 14-2 og 14-3, og ansvarlig kontrollerende skal ved funn av avvik melde fra til det ansvarlige foretaket som er kontrollert og som er ansvarlig for avviket.

Gjennomføringen av kontrollen forutsetter at ansvarlig kontrollerende først skal vurdere om prosjekterendes og/eller utførendes kvalitetssystem er godt nok og i bruk i tiltaket, og at omfanget av kontrollen deretter vurderes på denne bakgrunnen.

Til bokstav d

Bokstav d angir rutinen ansvarlig kontrollerende skal følge for å bli ansvarsfri dersom et avvik ikke lukkes, eller det ikke oppnås enighet om en valgt løsning. Ansvarlig kontrollerende skal da først melde fra til det aktuelle foretaket, jf. bokstav c, deretter til ansvarlig søker og tiltakshaver, og til slutt til kommunen dersom avviket ikke lukkes. Det blir deretter opp til kommunen å iverksette sanksjoner, eventuelt å pålegge tiltakshaver å engasjere ny ansvarlig kontrollerende eller sakkyndige hvis det dreier seg om uenigheter. Kommunen bør imidlertid passe på at valg av løsninger er et ansvar som ligger hos de ansvarlige. Ved tvil om løsningene er gode nok i forhold til regelverket kan kommunen kreve ny kontroll for å få avklart uenighet, men for øvrig er det naturlig at kommunen overlater til foretakene å avgjøre slike spørsmål.

Til bokstav e

Ansvarlig kontrollerende har, på linje med ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende, ansvar for grensesnitt mot andre ansvarlig kontrollerende i samme tiltak. Ansvarlig kontrollerende vil likevel ha et større ansvar for grensesnitt enn andre ansvarlige, ettersom kontrollen også skal gå ut på å sjekke at grensesnittene i prosjektering og utførende er ivaretatt, dvs. et større ansvar for tverrfaglighet, noe som følger av bestemmelsene om gjennomføring av kontroll i §§ 14-6 og 14-7. Der det er flere kontrollerende inne, må ansvarlig søker sørge for at helheten blir ivaretatt av ett av kontrollforetakene, og alle kontrollforetakene har ansvar for å bidra til denne koordineringen, jf. den vekten som blir lagt på tverrfaglighet og forholdet mellom prosjektering og utførelse. Dette følger særlig av bestemmelsene om ansvar, som inneholder krav om ansvar for ivaretagelse av grensesnitt til tilstøtende fagområder, og bestemmelsene om gjennomføring av kontroll, der forholdet mellom prosjektering og utførelse fokuseres. Dette innebærer at ansvarlig kontrollerende f. eks. skal kontrollere at oppdatert prosjekteringsgrunnlag er tilstede på byggeplassen.

§ 12-6. Særskilte bestemmelser om ansvar

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 søknad 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.

Ansvarlig foretak skal oppbevare dokumentasjon for oppfyllelse av sin ansvarsrett i 5 år etter at ferdigattest er utstedt.

Et ansvarlig foretak kan påta seg ansvar for underleverandør, altså underkonsulent (prosjektering), underentreprenør (utførelse) eller underkontrollør. Det ansvarlige foretak har fullt ansvar for underleverandøren, og ansvarsrett og sentral godkjenning for ansvarsrett kan trekkes tilbake på grunn av feil underleverandøren gjør. Ansvaret omfatter også oppfyllelse av pålegg. Ansvarlig foretak skal sørge for at foretakets kvalitetssikring og kompetanse i tiltaket gir tilstrekkelig grunnlag for å gjennomføre det aktuelle tiltaket.

Ulovlige forhold etter regler gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven skal meldes til kommunen. Ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende skal melde fra til ansvarlig søker og/eller tiltakshaver, og til kommunen dersom forholdet ikke blir rettet.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen har hjemmel i pbl. § 23-8, og utfyller lovens kapittel 23, som inneholder bestemmelser om ansvar. Byggesaksforskriften § 12-6 er en fellesbestemmelse for reglene om ansvar.

Til første ledd (plikter ved opphør av ansvar)

Bestemmelsen stadfester tidligere praksis ved opphør av ansvar uten at oppgaven er avsluttet. Det ansvarlige foretaket som skal avslutte, må sørge for at dette meddeles kommunen. Foretaket må selvfølgelig ha dette avklart med tiltakshaver og ansvarlig søker, men foretaket har et selvstendig ansvar for at kommunen får melding. Kommunen kan gi stansningspålegg dersom det oppstår en ansvarsmangel som er av betydning for kommunens eventuelle oppfølging av tiltaket. Dersom et foretak straks byttes ut med et tilsvarende foretak, bør kommunen behandle ny ansvarsrett raskt, og ikke gi stansningspålegg. Tilsvarende ved utskifting av personer med andre med tilsvarende kvalifikasjoner. Stansningspålegg vil først og fremst være aktuelt der opphøret av ansvar skyldes konflikt i tiltaket, som fører til at tiltaket eller deler av det blir værende uten ansvar over tid. For konflikter som for eksempel bunner i manglende betaling etter at oppgaven er avsluttet, bør det ikke gis stansningspålegg. Her vil kommunen kunne bruke andre, mer hensiktsmessige virkemidler, som å la være å utstede igangsettingstillatelse eller midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Ved opphør av ansvar kan kommunen fremdeles gi pålegg til foretaket om retting og/eller utbedring dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, begrenset til ansvar for det arbeidet som allerede er gjort.

Der foretaket er konkurs, må det sikres at tilstrekkelig dokumentasjon overleveres til tiltakshaver.

Både det avtroppende og det påtroppende foretaket må klargjøre grensesnittet i forhold til hverandre. Det avtroppende foretaket må beskrive det arbeidet som er gjort, og hvor langt foretaket tar på seg ansvar for dette. Det nye foretaket må i sin ansvarsrettssøknad beskrive hvor dette overtar og hva som gjenstår.

Til andre ledd (oppbevaring av dokumentasjon)

Bestemmelsen pålegger foretak å oppbevare dokumentasjon i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Bestemmelsen er en følge av regelen i pbl. § 23-3 andre ledd om at kommunen kan gi pålegg til ansvarlige foretak i fem år etter at ferdigattest er utstedt. Det er derfor nødvendig at de ansvarlige foretakene oppbevarer dokumentasjonen i like lang tid, av hensyn både til bevisvurdering og som grunnlag for gjennomføring av pålegg.

Til tredje ledd (ansvar for underleverandør)

Alle ansvarlige har plikt til å sørge for at det brukes tilstrekkelig kompetanse i det aktuelle tiltaket. Dette skal fremgå av søknaden om ansvarsrett. Kompetanse kan eventuelt tilføres ved å bruke innleid arbeidskraft, og i så fall er disse naturligvis en del av foretaket selv. Tilførsel kan også skje ved bruk av underleverandører. Med underleverandører menes underkonsulenter i prosjekteringen og underentreprenører i utførelsen. Det er tiltakshaver/ansvarlig søker selv som bestemmer hvordan ansvarsretten skal deles opp, men kommunen kan avslå de enkelte ansvarsrettssøknader dersom den har saklig grunn, og tilsvarende kreve ytterligere dekning/ansvarsbelegging dersom

den mener ansvaret for hele tiltaket ikke er dekket opp med ansvarlige foretak. Kommunen kan imidlertid ikke kreve sammenføyning av ansvarsretter.

Det foretak som i følge ansvarsrettssøknaden står oppført som "hovedansvarlig" har fullt ansvar for sine underleverandører, både med hensyn til kvalifikasjoner, systemkrav og oppfølging av pålegg. Alle foretak må kunne dokumentere at det benyttes kvalifisert personell, jf. byggesaksforskriften kapittel 9, 10 og 11, og ivaretar kravet til kvalitetssikring (egenkontroll) av plan- og bygningslovgivningens krav. Tilsvarende skal et foretak som påtar seg ansvarsrett for underleverandører, ha system som viser hvordan underleverandørene styres, hvilke kvalifikasjoner underleverandøren har, hvilket system underleverandøren har for kvalitetssikring av kravene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og hvordan den "hovedansvarlige" følger opp underleverandøren. "Hovedansvarlig" hefter altså fullt ut for feil, mangler og ulovligheter som gjøres av underleverandøren, og "hovedansvarlig" kan på denne bakgrunn miste både ansvarsrett og sentral godkjenning.

Kommunen har imidlertid også adgang til å rette pålegg direkte mot underleverandøren, ettersom sanksjonsreglene i plan- og bygningsloven retter seg mot "den ansvarlige", det vil si den som er ansvarlig for feilen, mangelen eller det ulovlige forhold, uansett ansvarsrett. "Den ansvarlige" kan også være tiltakshaver. Dette kan dermed medføre at en underleverandør får et direkte pålegg om retting, mens den "hovedansvarlige" kan miste sin sentrale godkjenning eller ansvarsrett på grunn av manglende styring med underleverandøren.

Bruk av underleverandører utenfor eget fagområde kan gis særskilt godkjenning for overordnet ansvar for hhv. prosjektering, utførelse og kontroll, jf. § 13-5 andre, tredje og fjerde ledd, og styringen av disse skal fremgå av det ansvarlige foretakets kvalitetssystem.

Til fjerde ledd (plikt til å rapportere om ulovligheter)

Bestemmelsen pålegger alle ansvarlige foretak om å melde fra til kommunen dersom ulovlige forhold oppdages. Bestemmelsen sier ikke noe om plikten til å undersøke om det foreligger ulovlige forhold, den plikten vil variere etter oppgaven. Bestemmelsen angir også en normal rekkefølge i prosedyren: Den ansvarlige skal først melde fra til ansvarlig søker og tiltakshaver om at det foreligger et avvik, og deretter til kommunen dersom forholdet ikke blir rettet. Dersom det er ansvarlig kontrollerende som oppdager avviket eller ulovligheten, er det naturlig at kontrollforetaket først melder fra til den som er ansvarlig for vedkommende ansvarsområde, og deretter til ansvarlig søker og tiltakshaver, og deretter til kommunen, dersom ulovligheten ikke rettes. Ved alvorlige forhold er det imidlertid ikke noe i veien for å melde fra til kommunen samtidig.

Kapittel 13. Sentral godkjenning for ansvarsrett

Innledning

Kapittel 13 regulerer nærmere sentral godkjenning for ansvarsrett og utfyller pbl. kapittel 22. For funksjonene ansvarlig søker, prosjekterende og utførende videreføres sentral godkjenning som en frivillig ordning. For funksjonen ansvarlig kontrollerende er sentral godkjenning gjort obligatorisk.

Søknad sendes til Statens bygningstekniske etat. Fremgangsmåten for å søke om sentral godkjenning er beskrevet i dette kapitlet, herunder hvilke godkjenningsområder det kan søkes sentral godkjenning for. Godkjenningssområdene som er beskrevet i kapittel 13 gjelder kun for den sentrale godkjenningsordningen, og er ment å lette kommunenes vurdering av de foretak som har fått sentral godkjenning. Siden områdene kun er bindende for den sentrale godkjenningsordningen, gis det fleksibilitet for kommuner og foretak til å foreta hensiktsmessig oppdeling av ansvarsrett.

Sentral godkjenning varer i 3 år og kan fornyes dersom foretaket kan dokumentere at det fortsatt tilfredsstillende vilkårene for godkjenning.

Kapitlet regulerer også vilkårene for tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett.

Klage på eventuell avslag på sentral godkjenning og/eller tilbaketrekking av sentral godkjenning, behandles av Klagenemnda for sentral godkjenning. Klagenemndas vedtak er endelige.

§ 13-1. Organ for sentral godkjenning for ansvarsrett

Statens bygningstekniske etat administrerer ordningen med sentral godkjenning av foretak for ansvarsrett, herunder registeret over foretak med sentral godkjenning, jf. § 13-7, og innehar i tillegg sekretariatsfunksjonen for klagenemnda for sentral godkjenning for ansvarsrett. Statens bygningstekniske etat behandler saker om sentral godkjenning, fornyelse og tilbaketrekking av sentral godkjenning med hjemmel i plan- og bygningsloven § 22-1 og § 22-2 og denne forskrift.

Statens bygningstekniske etat fører tilsyn med sentralt godkjente foretak, og kan i den forbindelse kreve fremlagt dokumentasjon som nevnt i kap. 9, 10 og 11. Dokumentasjon kan også kreves fremlagt av klagenemnda for sentral godkjenning.

Veiledning

Innledning

Det følger av plan- og bygningsloven § 22-1 tredje ledd at sentral godkjenning skal utstedes av et organ som tildeles myndighet fra departementet. Denne myndigheten er delegert til Statens bygningstekniske etat. Videre kreves det at registreringen i det sentrale registeret skal være åpent tilgjengelig. Nærmere regler om ordningen med sentral godkjenning er regulert i byggesaksforskriften § 13-1, jf. plan- og bygningsloven § 22-5.

Til første ledd

Første ledd angir Statens bygningstekniske etat som sentral godkjenningsmyndighet og sekretariat for klagenemnda for sentral godkjenning. Etaten fatter vedtak om godkjenning i første instans, og forbereder klagesaker for klagenemnda. Videre veileder etaten kommuner og foretak.

Til andre ledd

Bestemmelsen angir at Statens bygningstekniske etat fører tilsyn med sentralt godkjente foretak. Videre slås fast at etaten i den forbindelse kan kreve fremlagt relevant dokumentasjon fra foretakene.

Tilsynet er begrenset til foretak med sentral godkjenning, BE kan ikke føre tilsyn med den enkelte byggesak, utover generelt tilsyn med foretak.

I et tilsyn kan BE kreve fremlagt dokumentasjon på at vilkårene for sentral godkjenning er oppfylt, som for eksempel dokumentasjon på at systemet er brukt i konkrete byggetiltak. Den samme dokumentasjon som kan kreves fremlagt av BE kan også kreves fremlagt for klagenemnda.

§ 13-2. Søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett

Søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett sendes skriftlig til Statens bygningstekniske etat. Søknaden skal vedlegges dokumentasjon som viser at kravene i denne forskriften er oppfylt, jf. kap. 9, 10 og 11. Søknad og vedlegg som ikke er utferdiget på norsk, svensk eller dansk skal vedlegges en oversettelse til ett av disse språkene.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 22-5.

Til bestemmelsen

Søknad om sentral godkjenning skal inneholde tilstrekkelige opplysninger til at Statens bygningstekniske etat kan behandle søknaden og fatte vedtak. Blankettkomiteen har utarbeidet en blankett som kan benyttes, Standard Norge Blankett 19462. Det oppfordres til å søke om sentral godkjenning elektronisk på følgende adresse: <http://esg.be.no/>

Kravene til dokumentasjon ved søknad om sentral godkjenning følger av byggesaksforskriften §§ 10-2 første ledd, 11-1 første ledd og 11-3 første og tredje ledd.

Kvalifikasjoner

Med kvalifikasjoner menes her både utdanning og praksis. Foretakets samlede kvalifikasjoner skal redegjøres for, slik dette framgår av organisasjonsplanen. Organisasjonsplan er definert som "plan som viser foretakets organisasjonsstruktur, herunder overordnet ansvars- og myndighetsfordeling, ressurser og kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis i foretaket", se byggesaksforskriften § 1-2 bokstav e.

Relevant praksis dokumenteres gjennom en oversikt over referanseprosjekter eller på annen måte, jf. byggesaksforskriften § 11-3 tredje ledd. Nærmere beskrivelse av praksis må ta hensyn til at Statens bygningstekniske etat skal kunne vurdere om oppgaven kan defineres som tiltaksklasse 1, 2 eller 3.

Blankett for søknad om sentral godkjenning og elektronisk utfylling gjennom ByggSøk-sentral godkjenning inneholder et oppsett for utfylling av referanseprosjekter. Søkere får ikke sendt søknaden dersom ikke alle felter vedrørende referanseprosjektet er fylt ut.

Følgende informasjonselementer finnes:

- søkt godkjenningsområde
- bygningstyper/anleggstype
- år for ferdigattest/brukstillatelse
- beskrivelse av prosjektets relevans opp mot søkt godkjenningsområde
- kommune og saksnummer eller gnr/bnr/festenr eller adresse (identifikasjon av prosjektet)
- foretakets referanse eller en ansatts referanse fra tidligere arbeidsforhold
- ansvarsrett i kommunen i dette prosjektet

Ved bruk av blanketter eller elektronisk søknad, så fremt denne er korrekt utfylt, vil kravet til kvalifikasjoner være ivaretatt i henhold til forskriftens minimumskrav, jf. byggesaksforskriften § 5-1 fjerde ledd.

Ved eventuell tvil om relevansen kan Statens bygningstekniske etat etterspørre nærmere informasjon om relevant utdanning, herunder navn på skole, utdanningsinstitusjon og linje.

Vitnemål skal som utgangspunkt ikke sendes inn. Statens bygningstekniske etat vil imidlertid kunne be om å få fremlagt vitnemål.

Styringssystem

Foretak som søker godkjenning for ansvarsrett, herunder lokal og sentral godkjenning for ansvarsrett, skal fremlegge dokumentasjon i form av egenerklæring som synliggjør hvilke rutiner det har i sitt kvalitetssystem for å ivareta kravene gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. byggesaksforskriften § 10-2 første ledd. Dokumentasjonen må vise at alle kravene til system er ivaretatt. Hensikten med å stille krav til dokumentasjon er for det første å bevisstgjøre foretakene i forhold til hvilke krav som stilles og for det andre bidra til at man i en tidlig fase lettere kan avdekke om foretaket oppfyller kravene til system. Foretaket må videre opplyse om systemet er egenutviklet eller innkjøpt og tilpasset foretakets virksomhet. Det skal fremgå når systemet sist ble gjennomgått, enten internt eller ved ekstern oppdatering.

Registrering i foretaksregister e.l.

Foretaket må fremlegge dokumentasjon på at det er et lovlig etablert foretak, se byggesaksforskriften § 9-2 andre ledd med veiledning.

Språkkrav

Søknaden og vedleggene skal være på norsk, dansk eller svensk, eller vedlagt en oversettelse til ett av disse språkene.

§ 13-3. Saksbehandlingsfrist for søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett

For søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven kap. 22 skal saksbehandlingsfrist som nevnt i tjenesteloven § 11 første ledd første punktum, være 4 uker.

Tjenesteloven § 11 annet ledd om at tillatelse anses gitt når saksbehandlingsfristen er utløpt, gjelder ikke for den sentrale godkjenningsordningen

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 22-5 og er en konsekvens av gjennomføringen av direktiv 2006/123/EF (Tjenestedirektivet) i norsk rett. Direktivet er gjennomført i lov 19. juni 2009 nr. 103 om tjenestevirksomhet (tjenesteloven).

Til første ledd

Frist for å behandle søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett er satt til 4 uker. Fristen begynner å løpe når all nødvendig dokumentasjon er mottatt, se byggesaksforskriften § 13-2 Søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett.

Til andre ledd

Oversittelse av fristen i første ledd innebærer ikke at sentral godkjenning for ansvarsrett anses gitt.

§ 13-4. Godkjenningens varighet – Fornyelse

Sentral godkjenning for ansvarsrett gis for tre år av gangen.

Søknad om fornyelse sendes til Statens bygningstekniske etat innen to måneder før utløpet av godkjenningsperioden. Oversettes denne fristen kan det kreves innsendt søknad etter § 13-2.

Sentral godkjenning for ansvarsrett fornyes dersom foretaket dokumenterer at det tilfredsstillende krav som på fornyelsestidspunktet er gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Ved søknad om fornyelse kan Statens bygningstekniske etat foreta en ny vurdering, der det også legges vekt på tidligere mottatt dokumentasjon.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 22-5 og er i hovedsak en videreføring av tidligere GOF § 23.

Overgangsperioden for eksisterende godkjenninger gitt før 1. juli 2010 fremgår av byggesaksforskriften § 19-2 og veiledningen til denne.

Til første ledd (varighet)

Sentral godkjenning gis for 3 år av gangen. Søknad om endring av godkjenningen midt i en periode, f. eks. ved utvidelse av godkjenningsområder endrer ikke tidspunktet for når det skal søkes om fornyelse av godkjenningen. Det går dermed ikke tre nye år fra et eventuelt vedtak om endring midt i en periode til neste tidspunkt for fornyelse.

Til andre ledd (frist for søknad om fornyelse)

Dersom foretaket ønsker fornyelse av den sentrale godkjenningen må det melde fra til Statens bygningstekniske etat innen to måneder før utløpet av godkjenningsperioden om at det fortsatt oppfylder vilkårene for godkjenning. Dersom søknad om fornyelse av godkjenning ikke er mottatt innen denne fristen, risikerer foretaket at godkjenningen ikke blir fornyet innen utløpsdatoen. Foretaket risikerer også å måtte sende inn en helt ny søknad for å oppnå sentral godkjenning.

Statens bygningstekniske etat sender normalt ut påminnelse om fornyelse til alle foretak ca. 3 – 5 måneder før godkjenningen utgår. Det er likevel foretakene som skal sørge for at søknad om fornyelse kommer inn til rett tid uavhengig av om de har mottatt påminnelse eller ikke.

Til tredje ledd (vilkår for fornyelse)

Foretaket må ved fornyelse av godkjenningen dokumentere at det fortsatt oppfylder vilkårene etter forskriftens kapittel 9, 10 og 11.

§ 13-5. Godkjenningsområder for sentral godkjenning av foretak

Sentral godkjenning for ansvarsrett kan gis for funksjonen søker i tiltaksklasse 1, 2 og 3.

Sentral godkjenning for ansvarsrett kan gis for funksjonen prosjekterende i tiltaksklasse 1, 2 og 3 for følgende områder:

- a) Overordnet ansvar for prosjektering (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)
- b) Arkitektur
- c) Utearealer og landskapsutforming
- d) Oppmålingsteknisk prosjektering
- e) Brannkonsept

- f) Geoteknikk
- g) Konstruksjonssikkerhet
- h) Bygningsfysikk
- i) Sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner
- j) Ventilasjon- og klimainstallasjoner
- k) Vannforsynings-, avløps- og fjernvarmeanlegg
- l) Løfteinnretninger
- m) Lydforhold og vibrasjoner
- n) Miljøsanering.

Sentral godkjenning for ansvarsrett kan gis for funksjonen utførende i tiltaksklasse 1, 2 og 3 for følgende områder:

- a) Overordnet ansvar for utførelse (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)
- b) Innmåling og utstikking av tiltak
- c) Grunnarbeid og landskapsutforming
- d) Plasstøpte betongkonstruksjoner
- e) Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner
- f) Murarbeid
- g) Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner
- h) Montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning
- i) Taktekkingsarbeid
- j) Arbeid på bevaringsverdige byggverk
- k) Installasjon av brannalarm, nødlys og ledesystem
- l) Sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner
- m) Ventilasjon- og klimainstallasjoner
- n) Løfteinnretninger
- o) Riving og miljøsanering.

Sentral godkjenning for ansvarsrett kan gis for funksjonen uavhengig kontrollerende i tiltaksklasse 1, 2 og 3 for følgende områder:

- a) Overordnet ansvar for uavhengig kontroll
- b) Uavhengig kontroll av ett eller flere godkjenningsområder som nevnt i annet og tredje ledd.

Veiledning

Veiledning kommer senere.

§ 13-6. Tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett

Sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake når vilkårene i plan- og bygningsloven § 22-2 foreligger eller foretaket gjennom sin praksis har vist at det ikke oppfyller de krav til pålitelighet og dugelighet som er nødvendige for å anses kvalifisert for godkjenning.

Alvorlig overtredelse etter plan- og bygningsloven § 22-2 kan omfatte forhold som kan føre til overtredelsesgebyr etter plan- og bygningsloven § 32-8 første ledd bokstav a til g og bokstav j, unnlattelse av å etterkomme særskilt pålegg eller forbud gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og unnlattelse av å følge opp henvendelser som gjelder tilsyn.

Ved vurdering av tilbaketrekking på grunnlag av overtredelse av krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og om ny godkjenning skal gis, skal det legges vekt på om feilen eller mangelen i tiltaket er rettet.

Varsel om tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett skal sendes skriftlig til foretaket. Foretaket skal gis en frist på minst 2 uker fra varselet er sendt til å uttale seg.

Før søker, prosjekterende og utførende 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 styringssystemet 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 styringssystemet er i bruk.

Før kontrollforetak kan få tilbake sentral godkjenning som ansvarlig kontrollerende, skal det, i tillegg til det som fremgår av kravene i plan- og bygningsloven § 22-2 andre ledd, være dokumentert at det er foretatt endringer i styringssystemet for å hindre gjentakelse. I de første 12 månedene etter at sentral godkjenning er gitt tilbake, skal foretaket rapportere til Statens bygningstekniske etat om tildelte ansvarsretter og dokumentere at systemet er i bruk.

Veiledning

Innledning

Det følger av pbl. § 22-2 at sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Sentral godkjenning skal også trekkes tilbake dersom godkjent foretak ikke lenger innehar de nødvendige kvalifikasjoner for å ha godkjenning for ansvarsrett. Før det treffes vedtak om tilbaketrekking, skal foretaket gis varsel med frist til å uttale seg. Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett likevel utelates. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel.

Videre følger det av lovbestemmelsens andre ledd at tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett kan skje inntil foretaket ved ny søknad kan dokumentere at det forhold som forårsaket tilbaketrekking er rettet og vilkårene for godkjenning for øvrig er til stede. At vilkårene for godkjenning for øvrig er til stede innebærer at foretaket oppfyller krav i forskriftens kapittel 9, 10 og 11.

Med hjemmel i pbl. § 22-5 er blant annet vilkårene for tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett samt varigheten av tilbaketrekking nærmere presisert i byggesaksforskriften § 13-6.

Før det treffes vedtak om tilbaketrekking av sentral godkjenning skal det foretas en forholdsmessighetsvurdering hvor det blant annet tas hensyn til konsekvensene av tilbaketrekking for foretaket opp mot type overtredelse. Byggesaksforskriften § 13-6 viderefører prinsippet om at sanksjonen må stå i rimelig forhold til ulovligheten, som er presisert i pbl. § 32-10 første ledd.

Vurderingen vil være særlig relevant for ansvarlig kontrollerende, siden sentral godkjenning er obligatorisk for kontrollforetak.

Til første ledd

Bestemmelsen supplerer pbl. § 22-2 første ledd, og understreker at også manglende pålitelighet og dugelighet kan begrunne tilbaketrekking av sentral godkjenning. En slik manglende pålitelighet og dugelighet må fremkomme gjennom foretakets praksis, herunder i tilknytning til ett eller flere tiltak.

Kravet til "pålitelighet og dugelighet" relaterer seg til foretakets evne og vilje til å etterleve regelverket. I motivene til utkast til lov om bygningsvesenet fra 1924, der begrepet først ble innført, er kravet til pålitelighet og dugelighet

begrunnet slik:

”Det sier seg selv at det ikke er mulig for bygningsrådet til enhver tid å overvåke utførelsen, og det må derfor bestå et tillitsforhold mellom rådet og den ansvarshavende som gjør det nødvendig å stille krav både til pålitelighet og dugelighet.”

I de tilfeller hvor foretaket har gjennomført tiltaket på en måte som ikke er forenelig med hva man normalt kan forvente av foretaket ut i fra deres ansvar og kvalifikasjoner, kan dette anses som manglende pålitelighet og dugelighet.

Brudd på annet regelverk

Brudd på annet regelverk, så som kulturminneloven, forurensningsloven, arbeidsmiljøloven o.l., kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett. Brudd på disse regelverkene kan derimot inngå i en helhetsvurdering.

Til andre ledd

Bestemmelsen er en presisering av ”alvorlig overtredelse” i pbl. § 22-2 første ledd. Hva som anses som alvorlig overtredelse er ikke uttømmende regulert i forskriften. På generelt grunnlag er det klart at overtredelser som er i strid med bestemmelser i eller i medhold av pbl. eller unnlatelser av å etterkomme særskilte pålegg eller forbud gitt i eller i medhold av pbl., anses som alvorlige. Alvorlige overtredelser kan eksempelvis være:

feil i prosjekteringen eller utførelsen som har vesentlig betydning for helse, miljø eller sikkerhet

fravær av kvalitetssikring eller svikt i kvalitetssikringen

fravær av kontroll eller svikt i kontrollen

igangsetting av arbeid uten tillatelse

unnlattelse av å følge opp henvendelser som gjelder tilsyn

forfalskning av dokumentasjon

manglende eller mangelfullt system

Reglene er i stor grad en videreføring av det som gjaldt før 1. juli 2010, og det vises til Ot.prp. nr. 112 (2001–2002) kapittel 8.4.

Alvorlig overtredelse kan også være forhold det kan gis overtredelsesgebyr for, jf. pbl. § 32-8 bokstav a–g samt bokstav j samt unnlattelse av å etterkomme særskilt pålegg eller forbud gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ovennevnte er eksempler, og er ikke ment å være uttømmende. Hva som må anses som alvorlig overtredelse av plan- og bygningslovgivningen vil bero på en konkret vurdering. Flere feil eller mangler både i samme sak eller andre pågående saker til foretaket, som isolert sett ikke kan betegnes som alvorlige, kan samlet sett vurderes som alvorlige i lovens forstand og dermed begrunne tilbaketrekking av godkjenningen, for eksempel gjentatt innsending av mangelfull søknad. Gjentatte brudd skal som hovedregel medføre tilbaketrekking av godkjenning. Det er i seg selv alvorlig hvis et foretak stadig gjør feil, og særlig dersom det er de samme feilene som går igjen.

Bestemmelsen viser også til unnlattelse av å følge opp henvendelser som gjelder tilsyn. Dette må sees i sammenheng med byggesaksforskriften § 13-1 andre ledd. Bestemmelsen gir Statens bygningstekniske etat (BE) og Klagenemnda for sentral godkjenning adgang til å kreve fremlagt dokumentasjon som nevnt i forskriften kapittel 9, 10 og 11. En unnlattelse av å besvare en slik henvendelse eller en besvarelse uten dokumentasjon av etterspurt styringsystem vil i seg selv bli karakterisert som en alvorlig overtredelse.

Til tredje ledd

Etter at en overtredelse er registrert eller avdekket skal det vektlegges om en konkret feil eller mangel er rettet, jf. pbl. § 22-2 andre ledd.

I utgangspunktet har BE alene ikke myndighet til å sanksjonere overfor foretak når feilen eller mangelen stammer direkte fra byggesaker. Det er eventuelt kommunen som gir ansvarlige foretak pålegg om retting. I slike tilfeller må BE foreta en helhetsvurdering av feilen i byggesaken og foretakets etterlevelse av bestemmelser i eller i medhold

av pbl., herunder foretakets manglende bruk av styringssystemet. For BE er feilen i tiltaket et moment ved vurderingen av foretakets kvalifikasjoner. Ved vurderingen av om sentral godkjenning skal trekkes tilbake er BE avhengig av å motta melding fra kommunen om at eventuelle rettinger er foretatt. Hvorvidt det er foretatt retting av foretaket i den aktuelle byggesaken er derfor ikke avgjørende, men inngår som ett av flere momenter som skal vektlegges ved spørsmål om tilbaketrekking.

Bestemmelsen må også ses i sammenheng med pbl. § 22-2 første ledd fjerde punktum som fastsetter en "sikkerhetsventil" slik at man ikke vil være tvunget til å trekke tilbake den sentrale godkjenningen i alle tilfeller hvor regelverket kan komme til anvendelse. Uten en slik sikkerhetsventil vil det kunne oppstå situasjoner som kan oppfattes som støtende eller svært urimelig. Eksempler på slike situasjoner kan være der overtredelsen har skjedd gjennom svik hos en ansatt i foretaket som foretaket vanskelig eller umulig kunne forventes å gardere seg mot, og foretaket gjennom personalmessig virkemiddel har grepet fatt i problemet på en besluttsom måte. På den annen side bør det vurderes om svikten kunne vært unngått om foretaket med normal aktsomhet hadde tatt høyde for slike feil, f.eks. ved å ha gode rutiner beskrevet i sitt foretakssystem. Har foretaket ikke utvist normal aktsomhet, taler det for at godkjenningen likevel skal trekkes tilbake. Et annet eksempel er der svikten har skjedd i bare en av flere selvstendige organisatoriske enheter i foretaket og man ikke har holdepunkter for å anta at tilsvarende svikt vil oppstå andre steder. Det kan være tilfeller der foretaket for eksempel er delt opp geografisk med flere kontorer spredt rundt om i landet. I slike tilfeller vil det være grunn til å vurdere om det er ledelsen sentralt eller lokalt som har sviktet. Det vises for øvrig til Ot.prp. nr 112 (2001–2002) pkt 8.4.5.

Til fjerde ledd

Bestemmelsen utdyper pbl. § 22-2 første ledd tredje punktum om krav om varsel med frist til å uttale seg. Foretaket gis en frist på 2 uker fra varselet er sendt til å uttale seg. Forvaltningens varslingsplikt følger av lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) § 16.

Til femte ledd

Bestemmelsen presiserer vilkårene for å få tilbake sentral godkjenning, jf. pbl. § 22-2 andre ledd. Ved ny søknad om sentral godkjenning må foretaket kunne dokumentere at det er foretatt gjennomgang av styringssystemet. Gjennomgangen må vise hvilke endringer som er foretatt basert på årsaken til overtredelsen. Gjennomgangen vil oftest baseres på et grundig dokumenttilsyn med foretak som søker om ny sentral godkjenning etter tilbaketrekking.

Det må også synliggjøres hvilke tiltak som er gjennomført for å hindre gjentakelse av feilen. I tillegg til å foreta en avviksbehandling av de avvik som er avdekket må foretaket synliggjøre hvilke konkrete tiltak som er foretatt i foretakets styringssystem for å hindre gjentakelse av samme feil.

Videre er det ikke tilstrekkelig at styringssystemet som sådan er endret. Det må også dokumenteres at endringen er implementert i styringssystemet og at systemet etter endringen har vært i bruk. Det kreves ikke dokumentasjon fra utførte tiltak med nytt styringssystem, men det må kunne dokumenteres at det nye styringssystemet er i bruk i et tiltak. Dette kan gjøres ved at endringen ikke bare implementeres i styringssystemet, men også at endringen dokumenteres i relasjon til et konkret tiltak slik at kvalitetssikringen er i bruk etter at et avvik om eksempelvis identifisering av krav som fremgår av regulering eller tillatelse i et tiltak er lukket.

Til sjette ledd

Bestemmelsen er en særregel for kontrollforetak. Bestemmelsen angir vilkårene for at kontrollforetak skal kunne få tilbake sentral godkjenning. På samme måte som for andre foretak, jf. byggesaksforskriften § 13-6 femte ledd, skal det etter at en overtredelse er registrert eller avdekket vektlegges om en konkret feil eller mangel er rettet, jf. pbl. § 22-2 andre ledd. Primært gjelder dette forhold som har tilknytning til krav i forskriften kapittel 9, 10 og 11, men også krav til pålitelighet og dugelighet, jf. byggesaksforskriften § 13-6 første ledd.

Bestemmelsen krever også at kontrollforetak i 12 måneder etter at det igjen er godkjent skal rapportere til BE om tildelte ansvarsretter og at systemet er i bruk. Bestemmelsen gir uttrykk for en opplysningsplikt for foretakene vedrørende bruken av styringssystemet. Hensynet bak bestemmelsen er at kontrollforetak ikke kan vise at det i praksis oppfyller kriteriene for å ha sentral godkjenning før foretaket får godkjenningen tilbake, nettopp fordi foretaket ikke kan tildeles ansvarsrett uten sentral godkjenning. Samtidig er kontrollfunksjonen essensiell i kvalitetssikringen av tiltak.

§ 13-7. Register over foretak med sentral godkjenning

Register over foretak med sentral godkjenning for ansvarsrett, skal inneholde opplysninger om foretakets identifikasjon, godkjenningsområde og godkjenningens varighet.

Registeret kan i tillegg til opplysningene i første ledd, inneholde oversikt over endringer i registeret, herunder nye og utmeldte foretak, advarsler og tilbaketrukne sentrale godkjenninger. Offentliggjøring av advarsel og tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett skal ikke skje før eventuelle klager er avgjort, eller klagefristen har gått ut.

Registeret skal på hensiktsmessig måte være tilgjengelig for brukere og publikum.

Veiledning

Innledning

Det følger av pbl. § 22-1 tredje ledd at det skal være et sentralt åpent register over foretak med sentral godkjenning for ansvarsrett.

§ 13-7 om register over foretak med sentral godkjenning fastsetter nærmere hva registeret skal inneholde. Bestemmelsen beskriver hvilke data som skal legges inn i registeret for hvert foretak. Dette gjelder bl.a. godkjenningsområde og godkjenningens varighet, og endringer i dette skal også fremgå av registeret.

Bestemmelsen regulerer også hva som kan legges inn i registeret, herunder advarsler og tilbaketrukne sentrale godkjenninger. Bestemmelsen klargjør når slike endringer skal offentliggjøres via registeret.

Til første ledd (innholdet i registeret)

Registeret skal inneholde opplysninger om foretakenes identifikasjon. Dette vil først og fremst være navn, organisasjonsnummer i Brønnøysundregisteret og adresse til foretakets hovedkontor. Av registeret skal også godkjenningsområder og godkjenningens utløpsdato fremgå.

Til andre ledd (endringer i registeret)

Bestemmelsens andre ledd fastslår at registeret også kan inneholde en oversikt over godkjenninger som er trukket tilbake eller foretak som har trukket seg fra ordningen. Grunnlaget for endringen skal fremgå. Det kan være ulike årsaker til at et foretak ikke lenger har sentral godkjenning, og det kan bli misvisende å samle alle på en liste uten nærmere forklaring.

Der foretak har trukket seg fra ordningen på grunn av varsel om tilbaketrekking, kan registeret angi årsaken til varselet og begrunnelsen fra foretaket for å trekke seg fra ordningen. Listen kan i tillegg oppgi dato for tilbaketrekking eller utmelding.

Registeret skal ikke offentliggjøre advarsler og tilbaketrekkinger før eventuelle klager er avgjort eller klagefristen har gått ut.

Til tredje ledd (offentliggjøring av registeret)

Registeret skal være tilgjengelig for alle på internett. Registeret er også koblet direkte opp mot ByggSøk-bygning som er statens system for utarbeidelse av elektroniske byggesøknader. Via denne koblingen kan data fra registeret gjenbrukes direkte i byggesøknadene.

§ 13-8. Gebyr for sentral godkjenning

For sentral godkjenning for ansvarsrett skal det betales et gebyr som skal dekke kostnadene knyttet til den sentrale godkjenningsordningen. Følgende gebyrer kan fastsettes:

- a) Behandlingsgebyr for søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett.
- b) Årsgebyr for å inneha sentral godkjenning for ansvarsrett.
- c) Gebyr for behandling av søknad om fornyelse av sentral godkjenning for ansvarsrett.

Gebyrene etter første ledd fastsettes av departementet. Gebyrene kan differensieres i forhold til funksjon og antall godkjenningsområder.

Veiledning

Til bestemmelsen

Bestemmelsen gir anledning til å fastsette gebyrregulativ for sentral godkjenning for ansvarsrett. Det følger av pbl. § 22-5 første ledd at gebyrene ikke skal overstige selvkost. Videre skal den sentrale godkjenningsordningen være selvfinansierende gjennom gebyrer.

Gebyr kan fastsettes for behandling av søknad og endringssøknad om sentral godkjenning, årsgebyr for å inneha sentral godkjenning og gebyr for behandling av søknad om fornyelse.

§ 13-9. Klage. Klagenemnd

Vedtak om sentral godkjenning for ansvarsrett, herunder vedtak om tilbaketrekking, kan påklages av parter og andre med rettslig klageinteresse.

Klagenemnda for sentral godkjenning for ansvarsrett er klageinstans for enkeltvedtak om sentral godkjenning for ansvarsrett truffet av Statens bygningstekniske etat.

Klagenemnda skal bestå av totalt syv medlemmer. Nemndas leder skal være jurist. Videre skal det være seks medlemmer med en representant fra hver av følgende grupperinger:

- a) søkere og prosjekterende
- b) kontrollerende
- c) utførende bygg og anlegg
- d) utførende bygg og anlegg, arbeidstakersiden
- e) brukerinteresser på tiltakshaversiden
- f) brukerinteresser i det offentlige.

Det skal oppnevnes personlige varamedlemmer. Medlemmer og personlige varamedlemmer oppnevnes av departementet etter forslag fra berørte bransje- og brukerinteresser.

Klagenemnda er vedtaksfør når fem medlemmer er til stede. Sakene avgjøres ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Klagenemndas avgjørelser kan ikke påklages.

Funksjonstiden for klagenemndas medlemmer og varamedlemmer er tre år. Medlemmer og varamedlemmer kan gjenoppnevnes for ytterligere én periode.

Klagenemnda kan i samråd med sekretariatet innhente sakkyndig bistand.

Veiledning

Veiledning kommer senere.

Kap 14 Kontroll av tiltak

Innledning

Kontroll er omtalt i lovens kapittel 24. Etter ny pbl. § 24-1 skal det gjennomføres kontroll når det foreligger viktige og kritiske områder og oppgaver, og når kommunen krever det etter en konkret vurdering. Egenkontroll er ikke lenger et eget ansvarsområde, men er erstattet av krav til kvalitetssikring. Alle foretak som søker ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende og/eller utførende skal ha system for kvalitetssikring av pbl-kravene. At kvalitetssikringen i tiltaket er gjennomført skal bekreftes ved samsvarserklæringer, som skal foreligge hos ansvarlig søker, og skal ligge til grunn for slutføring av gjennomføringsplanen, og dermed for søknad om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse.

Begrepet kontroll omfatter nå bare den uavhengige kontrollen som kommer i tillegg til den obligatoriske kvalitetssikringen. Det stilles obligatoriske krav om (uavhengig) kontroll innenfor bestemte, avgrensede områder som defineres i forskrift. Disse gjelder "viktige og kritiske områder" (denne formuleringen er beholdt fra dagens kontrollplaner, men får en noe annen betydning), som innebærer kontrollområder som har stort omfang av feil og mangler, er av samfunnsmessig betydning og/eller stor betydning for den enkelte bruker, og som kan ha store konsekvenser ved feil. Disse kontrollområdene er nærmere definert i byggesaksforskriften § 14-2.

Endringen innebærer en innstramming og tydeliggjøring av når det er nødvendig med kontroll. I tidligere regelverk har det vært mulig for kommunene å kreve uavhengig kontroll av viktige og kritiske områder, men muligheten er i de fleste kommuner praktisert som en unntaksregel. Lovendringen innebærer at kravet om uavhengig kontroll blir obligatorisk for de områdene som er beskrevet i § 14-2, samtidig som kommunene i tillegg får mulighet til å kreve uavhengig kontroll ut fra lokale forhold.

Krav om kontroll er ikke avhengig av at det er et tiltak som faller inn under pbl. § 20-1. Det kan altså være krav om kontroll selv om det ikke er krav om ansvarlige foretak ellers i tiltaket. I slike tilfeller må tiltakshaver få inn et kontrollforetak og administrere kontrollen, samt lage en (enkel) gjennomføringsplan som synliggjør kontroll og bekrefter at den er gjennomført. Dette gjelder både tiltak etter § 20-2, dvs. de tidligere meldingssakene, der tiltakshaver har ansvaret alene, og der han er "selvbygger" og kan bruke ansvarlige foretak for deler av tiltaket, og selv få godkjenning for andre deler. I slike tilfeller må tiltakshaver utarbeide en enkel gjennomføringsplan som viser kontrollansvaret, ettersom krav om uavhengig kontroll kan komme inn ved alle tiltakstyper.

Kravet om obligatorisk kontroll forsterkes gjennom at den må gjennomføres av spesialiserte kontrollforetak som skal ha sentral godkjenning. Dette gjøres for å sikre kvalitet på kontrollen og for å sikre en viss grad av likebehandling over hele landet. Kommunene må imidlertid vurdere kontrollforetakenes gjennomføringsevne (først og fremst at det foreligger tilstrekkelig kompetanse i tiltaket) slik de må for andre ansvarlige foretak. Dette skal fremgå av søknaden om ansvarsrett for kontrollforetakene. Det kreves altså fortsatt lokal ansvarsrett også for kontrollforetak i tillegg til sentral godkjenning, og den kan trekkes tilbake dersom kommunen finner tilstrekkelig grunnlag for det.

Under Stortingets behandling av loven ble det forutsatt at kriteriene for når det skal kreves uavhengig kontroll vil ta utgangspunkt i områder som har betydning for liv, helse og sikkerhet, hvor konsekvensene av feil er alvorlige, og områder hvor kostnadene ved feil er store enten økonomisk eller helsemessig, slik at det både i et samfunnsøkonomisk og forbrukerperspektiv er mye å spare på en enkel og effektiv kontroll. Storkomiteens innstilling beskriver at målet med økt omfang av og tydeligere krav til uavhengig kontroll, er bedret kvalitet og reduksjon av byggefeil. Omfanget av den uavhengige kontrollen må vurderes ut fra det som til enhver tid anses nødvendig for å komme kvalitetsmangler til livs.

De obligatoriske kravene om kontroll, dvs. både forskriftskravet om når det skal føres kontroll, og kravet om obligatorisk godkjenning av kontrollforetak, vil først tre i kraft 1. juli 2011, dvs. ett år senere enn resten av regelverket. Dette har sammenheng med at man må ha på plass foretak med sentral godkjenning for kontroll. I perioden fra 1. juli 2010 til 1. juli 2011 vil dermed bare kravene om kontroll etter krav fra kommunen gjelde, noe som er en videreføring av dagens ordning, med unntak av at egenkontroll ikke er en alternativ kontrollform. Slik forskriften § 14-3 er utformet, kan det se ut som kommunens krav om uavhengig kontroll bare gjelder forhold som ikke omfattes av de obligatoriske kravene i § 14-2. Bestemmelsene er imidlertid ment å supplere hverandre, men ikke å utelukke hverandre. I overgangsperioden må kommunen også kunne kreve uavhengig kontroll for områder som er nevnt i § 14-2. I denne perioden vil kontrollforetak med godkjenning for kontroll fortsatt kunne føre kontroll. Det vil samtidig være mulig å søke sentral godkjenning for kontroll etter nye krav, slik at det skal kunne foreligge et visst antall kontrollforetak som tilfredsstiller nye krav innen 1. juli 2011. Den senere ikrafttreden har også sammenheng med at det er startet et arbeid med å utvikle en standard for gjennomføring av kontroll, i regi av Standard Norge. Standarden blir en generell standard for gjennomføring av kontroll, med normative tillegg for de enkelte fag/kontrollområdene, og forventes å foreligge i god tid før reglene trer i kraft.

Ved siden av å øke fokus på kvalitet, er kontrollen ment å bidra til å heve kvaliteten på foretakenes arbeid generelt. Omfanget av kontroll må vurderes ut fra tiltakets kompleksitet og kost/nyttevurderinger for tiltakshaver. Større og kompliserte tiltak hvor konsekvensene av feil er store, vil kreve mer omfattende kontroll enn små og enkle tiltak. Kontrollen må tilpasses entreprisen og fremdriften i prosjektet slik at den i størst mulig grad blir en naturlig del av prosjektet. Stortingskomitéen har dessuten bedt regjeringen om å følge opp behovet for å sikre et godt inneklima i skoler og barnehager. For å imøtekomme den vedtatte lovens intensjon, innebærer forslaget til forskrift at det blir kontroll i mange tiltak.

Dette medfører at det blir samme mulighet til å bruke forskjellige foretak, samt underkonsulenter, innenfor kontroll, som for ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende. Se nærmere om ansvarsrett i byggesaksforskriften kapittel 12 med veiledning.

Gjennomføring av kontroll

Kontrollreglene er todelt, både i lov og forskrift. Kravene om når det skal føres kontroll, er politisk valgt ut fra samfunnshensyn og faglige råd om hvilke feil det er viktig å avverge, og hvilke kontrollområder som er av så stor samfunnsmessig betydning at de må underlegges kontroll. Den andre delen – som gjelder gjennomføringen av kontroll – skal imidlertid ha en annen karakter, og skal legges opp mer fleksibelt i forhold til foretakene, først og fremst for å kunne premiere foretak med god kvalitetssikring, og sørge for skikkelig kontroll og kvalitet der foretakenes kvalitetssikring ikke er god nok.

Gjennomføringen av kontrollen skal ta hensyn til de øvrige ansvarlige foretakenes kvalitetsarbeid. Dersom deres kvalitetssystemer altså er gode og fungerer godt i bruk, kan gjennomføringen av kontrollen skje på enklere måte, ved stikkprøver, resultatmålinger osv. Dersom kvalitetssystemene fungerer dårlig, vil det være aktuelt med mer gjennomgående kontroll. Gjennomføringen forutsetter at ansvarlig kontrollerende først skal vurdere om prosjekterendes og/eller utførendes kvalitetssystem er godt nok og i bruk i tiltaket, og intensiteten av kontrollen deretter vurderes på denne bakgrunnen.

Gjennomføringen vil naturligvis også være forskjellig etter hvor vidt det dreier seg om prosjektering eller utførelse. Gjennomføringsmåtene må beskrives i kontrollforetakets system. Ved siden av å øke fokus på kvalitet, er kontrollen ment å bidra til å heve kvaliteten på foretakenes arbeid generelt. Omfanget må vurderes ut fra tiltakets kompleksitet og kost/ nyttevurderinger for tiltakshaver. Større og kompliserte tiltak hvor konsekvensene av feil er store, vil kreve mer omfattende kontroll enn små og enkle tiltak. Kontrollen må tilpasses entreprisen og fremdriften i prosjektet, slik at den i størst mulig grad blir en naturlig del av prosjektet.

Måten kontrollen skal gjennomføres på, må fremgå av kontrollforetakets system. Det er ikke lenger krav om at det utarbeides kontrollplan som skal sendes til kommunen, men kontrollen må likevel selvfølgelig være planlagt i henhold til det ansvarlige kontrollforetakets system. Når kontrollen er utført, skal det leveres kontrollerklæring(er) til ansvarlig søker, som bruker dem som grunnlag for slutføring av gjennomføringsplanen og for søknad om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse.

§ 14-1. Krav til uavhengighet for kontrollerende foretak

Kontrollerende foretak skal være en annen juridisk enhet enn det foretaket som utfører arbeid som kontrolleres.

Kontrollerende foretak skal ikke ha personlig eller økonomisk tilknytning som kan påvirke kontrollen. Dette skal bekreftes i ansvarsrettssøknaden, og gjelder både i forhold til tiltakshaver og foretak som utfører arbeid som skal kontrolleres.

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.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er en presisering av hva som ligger i pbl. § 23-7 om at ansvarlig kontrollerende skal være uavhengig

av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres. Vurderingen av om foretaket er tilstrekkelig uavhengig skjer ved kommunens tildeling av ansvarsrett. Bestemmelsen er ment å være i overensstemmelse med norske standarders krav til uavhengig kontroll på den måten at dersom det er valgt et uavhengig kontrollforetak etter en norsk standard, vil dette kontrollforetaket også anses som uavhengig etter plan- og bygningsloven. Dersom standardens krav om "utvidet kontroll" er oppfylt, regnes også forskriftens krav til uavhengighet som oppfylt. "Utvidet kontroll" i standardiseringssammenheng innebærer et uavhengig organ innen en bedrift, f. eks. der et byggefirma har en egen kontrollenhet som kontrollerer de ulike byggetiltakene bedriften gjennomfører. Jf. NS-EN 1990:2002/NA:2008, som gjelder kontroll av konstruksjonssikkerhet. Man bør ellers være oppmerksom på at sentral godkjenning er obligatorisk for kontrollforetakene

Til første ledd

Krav til uavhengighet for kontrollforetak medfører at kontrollforetaket må være en annen juridisk enhet enn det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres. Det er imidlertid ingenting i veien for at et foretak kan ha sentral godkjenning både for kontroll og for prosjektering eller utførelse. Foretaket kan ikke ha kontrollfunksjon i tiltak der det også har en av de øvrige funksjonene, og kontrollen omfatter arbeid som gjøres av foretaket under disse funksjonene. Dette følger av at egenkontroll ikke lenger eksisterer som selvstendig, alternativ kontrollform.

Til andre ledd

Det er ikke mulig å lage klare regler om hvilken tilknytning mellom foretak eller personer som går ut over uavhengigheten. Det er f. eks. ikke mulig å forby rammeavtaler eller slektskap i denne sammenhengen. Andre ledd sier derfor bare at det skal bekreftes i søknaden at det ikke er personlig eller økonomisk tilknytning som kan påvirke kontrollen.

Til tredje ledd

Der det er tvil om uavhengigheten etter andre ledd, skal forholdet beskrives av det foretaket som søker ansvarsrett for kontroll, og det er kommunen som må avgjøre om det skal tildeles ansvarsrett. Dette blir i stor grad en skjønnsmessig vurdering fra kommunens side. Det antas at kommunene ikke bør være altfor restriktive med å tildele ansvarsrett for kontroll i slike tilfeller. Det viktigste er hvordan kontrollen gjennomføres.

Kommunen bør i tvilstilfeller gjennomføre tilsyn, og dersom tilknytningen mellom partene har påvirket kontrollen, kan kommunen trekke tilbake ansvarsretten og innrapportere tilbaketrekkingen til den sentrale godkjenningen. En eventuell tilbaketrekking av sentral godkjenning i neste omgang vil i så fall langt på vei medføre at kontrollforetaket ikke lenger kan utøve sin virksomhet, og dette bør kommunene gjøre foretakene oppmerksom på. Dersom det er tilstrekkelig åpenhet om tilknytningen og konsekvensene ved at denne påvirker kontrollen, vil sannsynligvis en mer liberal praksis ved tildelingen av ansvarsrett for kontroll ha mindre betydning.

§ 14-2. Obligatoriske krav om uavhengig kontroll

Det skal gjennomføres uavhengig kontroll i samsvar med § 14-6 av fuktsikring ved nybygging og ombygging av våtrom i alle boliger og med lufttetthet i nye boliger. Det samme gjelder for fritidsboliger med mer enn én boenhet. Ansvarlig kontrollerende skal kontrollere at det er gjennomført tilstrekkelig prosjektering av fuktsikring, herunder utforming av viktige løsninger, og at det foreligger nødvendig produksjonsunderlag innenfor kontrollområdet.

I tillegg til uavhengig kontroll etter første ledd skal det også gjennomføres uavhengig kontroll i samsvar med § 14-7 for følgende oppgaver i tiltaksklasse 2 og 3:

- a) Bygningsfysikk, hvor kontrollkravet for prosjektering begrenses til energieffektivitet og detaljprosjektering av lufttetthet og fuktsikring i yttervegger, tak og terrasser, og kontrollkravet for utførelse begrenses til byggfukt, lufttetthet og ventilasjon, og at dette er gjennomført og dokumentert som prosjektert
- b) Konstruksjonssikkerhet, hvor kontrollkravet for prosjektering begrenses til risiko for sammenbrudd i hovedbæresystem, herunder prosjekteringsgrunnlaget, lastantakelser, stabilitet og materialegenskaper, og kontrollkravet for utførelse begrenses til at hovedbæresystem er gjennomført og dokumentert som prosjektert, herunder at valgte materialer har egenskaper som bestemt i prosjekteringen
- c) Geoteknikk, hvor kontrollkravet for prosjektering begrenses til kontroll av at det er gjort kvalifisert undersøkelse

for å bestemme geoteknisk kategori og fastsettelse av pålitelighetsklasse, og kontrollkravet for utførelse begrensens til at geotekniske oppgaver er gjennomført og dokumentert som prosjektert, herunder at de er fulgt opp og rapportert slik som anvist av prosjekterende

d) Brannsikkerhet, hvor kontrollkravet begrenses til prosjektering av brannsikkerhetsstrategi/konsept.

Når prosjektering, utførelse og kvalitetssikring er gjennomført i samsvar med relevant, gjeldende Norsk Standard med kontrollanvisninger, eller likeverdig europeisk standard, begrenses kontrollkravet til kontroll av at standardens kontrollanvisninger for utvidet kontroll er fulgt. § 14-2 Obligatoriske krav om uavhengig kontroll

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 24-1 tredje ledd og angir kriterier for når det skal føres uavhengig kontroll, jf. pbl. § 24-1 første ledd bokstav a. Under Stortingets behandling av loven ble det forutsatt at kriteriene for når det skal kreves uavhengig kontroll vil ta utgangspunkt i områder som har betydning for liv, helse og sikkerhet, hvor konsekvensene av feil er alvorlige, og områder hvor kostnadene ved feil er store enten økonomisk eller helsemessig, slik at det både i et samfunnsøkonomisk og forbrukerperspektiv er mye å spare på en enkel og effektiv kontroll. Storkomiteéns innstilling beskriver at målet med økt omfang av og tydeligere krav til uavhengig kontroll, er bedret kvalitet og reduksjon av byggefeil. Omfanget av den uavhengige kontrollen må vurderes ut fra det som til enhver tid anses nødvendig for å komme kvalitetsmangler til livs.

I forskriften er kontrollområdene ytterligere spesifisert i forhold til lovens krav om at "viktige og kritiske" områder skal kontrolleres. Det er lagt vekt på å finne kontrollpunkter innenfor kontrollområdene som skal være målbare og som sier noe om kvaliteten på tiltaket i sin helhet. Forskriften legger opp til et skille mellom kontrollen av prosjekteringen og kontrollen av utførelsen. Et viktig poeng er også at kontrollen ikke bare omfatter fysiske kontrollpunkter, men at det foreligger tilstrekkelig prosjektering og produksjonsunderlag, og at dette er fulgt i utførelsen. Dersom kommunen ønsker ytterligere kontroll, f. eks. av detaljprosjektering eller utførelse av brannsikring, har den anledning til å kreve det i det enkelte tiltak i henhold til § 14-3.

Til første ledd (fuktsikring)

For fuktsikring i boliger er forskriftskravet formulert slik at kontrollen skal omfatte fuktsikring av våtrom i alle boliger. Dette gjelder både nybygging og ombygging, men det forutsetter et visst omfang av ombyggingen, og at man i arbeidet gjør inngrep som kan medføre fuktskader, f. eks. endring av brannceller, brudd på brannceller osv. Det er bare fuktsikringen som omfattes, ikke konstruksjonen for øvrig. For fuktsikringen i boliger er det lagt vekt på at det først og fremst er utførelsen som skal kontrolleres. Når det gjelder prosjekteringen, skal ansvarlig kontrollerende bare konstatere at det er gjennomført tilstrekkelig prosjektering, og at det foreligger nødvendig produksjonsunderlag.

I tillegg skal nye boliger kontrolleres mht. lufttetthet. Når dette kravet bare gjelder nye boliger, har det sammenheng med at lufttetthetsmålinger er vanskeligere og mindre sikre ved ombygging og tilbygg.

Kravene beskrevet i første ledd gjelder også for fritidsboliger med mer enn én boenhet.

Til andre ledd (kontroll i tiltaksklasse 2 og 3)

Bygningsfysikk skal kontrolleres i tiltaksklasse 2 og 3, men bare i begrenset omfang. I prosjekteringen av bygningsfysikk er det energieffektivitet, forebygging av kuldebroer, yttervegger, tak og terrasser som skal kontrolleres.

I utførelsen av bygningsfysikk er det byggfukt, lufttetthet og ventilasjon som skal kontrolleres, samt at det som er prosjektert faktisk er gjennomført. Lufttetthet går altså igjen som kontrollpunkt i alle tiltaksklasser. Det har også vært diskusjon om kravet til energieffektivitet skulle underlegges uavhengig kontroll (det er samtidig gjort til et innsatsområde for kommunalt tilsyn i en periode på 2 år som skal gjelde etter 2 år etter lovens ikrafttreden, dvs i perioden 2-4 år etter ikrafttreden), men det er altså valgt å legge det inn i begrenset utstrekning som kontrollkrav i bygningsfysikk.

For konstruksjonssikkerhet finnes det en norsk standard NS-EN 1990:2002/NA:2008 som inneholder et nasjonalt tillegg som beskriver prosjekterings- og utførelseskontroll. Dersom det skal verifiseres at konstruksjoner er utført i henhold til standardene, vil det være en forutsetning at de kontrollprosedyrer som er beskrevet er fulgt. Siden

standarden er frivillig angis obligatoriske krav i forskriften.

I prosjekteringen er kontrollkravet begrenset til risiko for sammenbrudd i hovedbæresystem, der prosjekteringsgrunnlagets beregninger av lastantakelser, stabilitet og materialegenskaper skal kontrolleres.

I utførelsen av konstruksjonssikkerhet skal det kontrolleres at hovedbæresystemet er gjennomført og dokumentert slik det er prosjektert, noe som også omfatter at de materialer som er valgt har de egenskapene som er forutsatt i prosjekteringen.

Innenfor geoteknikk, dvs. grunnforholdene, skal kontrollen av prosjekteringen omfatte kontroll av at det er gjort kvalifisert undersøkelse for å bestemme geoteknisk kategori for fastsettelse av pålitelighetsklasse. Denne formuleringen er hentet fra norsk standard om geoteknikk (denne omfatter ikke kontroll, slik som standard for konstruksjonssikkerhet). Pålitelighetsklasse angir de sikkerhetskrav som må ivaretas.

I utførelsen skal kontrollen omfatte at de geotekniske oppgavene er gjennomført og dokumentert slik de er prosjektert, at de er fulgt opp og rapportert slik den ansvarlig prosjekterende har anvist.

Når det gjelder brann sikkerhet, er det prosjekteringen som vektlegges. I brann sikkerheten er det særlig valg av strategi/konsept som er viktig, og kontrollkravet gjelder dette. Valg av strategi/konsept gjøres i en tidlig fase, gjerne før saken kommer inn til bygningsmyndighetene som søknad om (ramme)tillatelse. Dette innebærer at kontrollen ikke kan erklæres utført underveis, men må skje i ettertid. Kontrollreglene stiller imidlertid ikke noe krav om på hvilket tidspunkt kontrollen skal skje, bare at den er utført før de relevante tillatelser skal gis. Det er således ikke noe problem i forhold til regelverket at kontroll av prosjekteringen først erklæres utført på gjennomføringsplanen når søknaden kommer til kommunen.

Til tredje ledd

NS-EN 1990:2002/NA:2008. Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner, har informative tillegg som gjelder kontroll av konstruksjonssikkerhet. Her gis det anvisning på både hvordan kontrollformer kan bestemmes og en beskrivelse av forskjellige former for kontroll standarden beskriver, både intern og ekstern (uavhengig). I tillegg har standarden en mellomform som kalles "utvidet kontroll", som kan være bedriftsintern, men likevel uavhengig av det enkelte tiltak, f. eks. at et byggefirma har en kontrollenhet som reiser rundt og kontrollerer de enkelte byggetiltak.

De prinsippene for kontroll som er benyttet i NS-EN 1990:2002/NA:2008 legges til grunn for utarbeidelse av en generell standard for kontroll og prosjektering og utførelse av byggearbeider uavhengig av kontrollområder og fagområder. Standarden vil også ha normative tillegg som er spesielle for en del fagområder, bl a. for de områder der forskriften krever uavhengig kontroll.

I forskriftens tredje ledd beskrives at dersom standardens anvisninger for utvidet kontroll er fulgt, anses også forskriftens krav om uavhengig kontroll oppfylt. Dersom det kontrollerende foretak finner at det kontrollerte foretak har anvendt standarden i sin kontroll, er dette tilstrekkelig til å fastslå at kontroll er gjennomført. Verifisering av at disse kontrollanvisninger er fulgt, vil være gjenstand for uavhengig kontroll, men uavhengig kontroll utover dette vil ikke være nødvendig.

§ 14-3. Krav om uavhengig kontroll etter kommunens vurdering

Kommunen kan etter en konkret vurdering av tiltaket stille krav om uavhengig kontroll for forhold som ikke faller inn under § 14-2, når det på grunnlag av planbestemmelser, forhåndskonferanse, søknadsbehandlingen eller ved tilsyn anses å foreligge forhold som gjør det nødvendig med kontroll for å sikre kvalitet i det ferdige byggverket.

Veiledning

Kommunen har en viss skjønnsmessig adgang til å kreve uavhengig kontroll i tillegg til de obligatoriske kravene, basert på lokale forutsetninger. Kommunens mulighet til å kreve uavhengig kontroll er en videreføring av tidligere rett, hvor kommunen etter veiledningen til den tidligere saksbehandlingsforskriften skal vurdere også andre forhold ved tiltaket. Disse kommunale kravene bør i størst mulig grad være synliggjort på forhånd, enten gjennom planer, egne vedtak, i forhåndskonferanser osv. Men kravene kan også stilles i forbindelse med søknadsbehandlingen, evt. også senere i forbindelse med tilsyn eller om det oppdages farlige grunnforhold eller at ansvarsretter misligholdes osv. Det antas at slike kommunale krav først og fremst vil gjøres gjeldende der kommunale arealplaner inneholder

hensynssoner, som ble innført som nytt begrep i plandelen av plan- og bygningsloven som trådte i kraft 1. juli 2009. Eksempler på tilfeller hvor dette kan være aktuelt, er deler av kommunen som er avmerket som hensynssoner i plan på grunn av vanskelige grunnforhold, naturbelastninger eller klimapåvirkninger, plassering av byggverk på utfordrende tomter i tettbebygde områder eller lignende. Kravet om uavhengig kontroll kan også baseres på forhold ved tiltaket, f. eks. der kommunen ønsker særlig oppmerksomhet rundt særskilte innsatsområder som brannsikring, energikrav, universell utforming, eller ved eksperimentbygging eller bruk av usikre metoder eller analyser.

Det kan også tenkes behov for uavhengig kontroll der tiltaket skal gjennomføres med utstrakt bruk av underleverandører eller hvor kommunen har dårlig erfaring med foretakene. En del kommuner bruker krav om uavhengig kontroll for å kunne gi ansvarsrett der et foretaks kvalifikasjoner er usikre. Dette er det anledning til, men det anbefales at kommunene i slike tilfeller vurderer kvalifikasjonskravene for seg, eventuelt gjennomfører tilsyn med foretakene. Det er f. eks. mulig å be om å få dokumentert praksis som personer i foretaket har fra andre foretak, og dermed heller gå grundigere inn i kvalifikasjonsvurderingen, eventuelt i kombinasjon med tilsyn. Kvalifikasjonsvurderingen bør altså i størst mulig grad holdes adskilt fra kravet om uavhengig kontroll.

De kommunale kravene om kontroll kan for så vidt fremsettes når som helst i byggesaken, i motsetning til de obligatoriske forskriftskravene, som skal være klargjort av ansvarlig søker og tiltakshaver før innsendelsen av søknad, men kommunene bør likevel sørge for så god forutsigbarhet som mulig.

§ 14-4. Tidsavgrensede krav om uavhengig kontroll

Veiledning

Denne hjemmelen holdes av til midlertidige forskrifter om kontroll som kan gis med hjemmel i pbl. § 24-1 tredje ledd andre punktum, når det oppdages akutte forhold av samfunnsmessig betydning. Det kan gjelde bestemte brannløsninger som ikke fungerer, ved sammenstyrting av bestemte konstruksjoner, ved innføring av nye krav til energi og universell utforming og lignende. Departementet har ikke brukt denne hjemmelen i denne omgang, men vil i stedet peke på den utvidede tilsynsplikten for kommunene i en avgrenset periode, for enkelte satsningssområder, jf. byggesaksforskriften § 15-3, og senere vurdere om slike områder skal være gjenstand for uavhengig kontroll. Det er fra 1. januar 2011 valgt å stille tidsavgrensede krav om kommunalt tilsyn for områdene sluttokumentasjon og avfallshåndtering, og fra 1. januar 2013 tilsvarende for universell utforming og energibruk.

§ 14-5. Unntak fra krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Kommunen kan i særlige tilfeller gjøre helt eller delvis unntak fra krav om obligatorisk uavhengig kontroll etter § 14-2, når kontroll er unødvendig for å sikre at tiltaket er i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Unntak fra kravet om uavhengig kontroll skal fremgå av tillatelsen.

Veiledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 24-1 andre ledd.

Bestemmelsen er en videreføring av unntak fra kontroll etter tidligere rett, men får et noe annet innhold i og med at den blir en unntaksbestemmelse for kriterier som er objektive og obligatoriske. Hjemmelen er derfor begrenset til særlige tilfeller, er blitt en "kan" regel i stedet for "skal" regel og vil fortsatt dreie seg om de tiltakene der uavhengig kontroll er unødvendig. Slike unntak kan baseres på lokale forhold og lokal kunnskap som gjør at kommunen føler seg trygg på at uavhengig kontroll ikke er nødvendig. Unntak kan for eksempel baseres på at kommunen gjennom en aktiv tilsynsfunksjon, både med hensyn til plan- og bygningslovens regelverk og andre fagmyndigheters tilsyn, for eksempel brannvesenet, arbeidstilsynet med videre, klarer å forebygge feil og mangler. Ved bruk av unntaksbestemmelsen er det likevel viktig å presisere at ansvaret som alltid fullt og helt ligger hos de ansvarlige foretakene.

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

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 søknad om ansvarsrett for kontroll.

Ansvarlig kontrollerende skal

- a) kontrollere at utførendes styringssystem inneholder 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) 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.

Veiledning

Til første ledd

Bestemmelsen presiserer at den gjelder uavhengig kontroll etter § 14-2 første ledd og annen kontroll i tiltaksklasse 1. Bestemmelsen viser også til ansvarlig kontrollerendes ansvar etter § 12-5, som bl.a. angir plikt til å bistå med gjennomføringsplanen. Av særskilt betydning er § 12-5 bokstav d, som angir de rutinene som skal følges der det avdekkes avvik. I slike tilfeller skal kontrollerende først melde fra til den som er ansvarlig for avviket. Dersom avviket ikke rettes eller lukkes, skal kontrollerende melde fra til søker/tiltakshaver, og til slutt til kommunen. Etter dette vil den kontrollansvarlige være ansvarsfri selv om avviket ikke er rettet. Tilsvarende gjelder ved uenighet om valg av løsninger. Det er viktig å presisere at ansvarlig kontrollerende har ansvaret for å finne feil eller avdekke avvik, og å melde fra, men han har ikke ansvar for kvaliteten i det som prosjekteres eller utføres. Det er også viktig å gjøre oppmerksom på § 12-5 bokstav e som sier at ansvarlig kontrollerende skal kontrollere grensesnitt der det brukes flere kontrollforetak. Ansvarsområdet for kontroll skal beskrives i søknaden om ansvarsrett og gjennomføringsplanen på linje med annen ansvarsrett.

Til andre ledd

Etter denne bestemmelsen skal ansvarlig kontrollerende kontrollere at det utførende foretaket har rutiner i sitt system for ivaretagelsen av plan- og bygningslovgivningens krav i dette tiltaket, og at disse er fulgt og dokumentert. Det er ikke snakk om noen gjennomgang av systemet, men bare sjekk av de aktuelle rutinene. I tillegg skal kontrollforetaket kontrollere at det foreligger tilstrekkelig produksjonsunderlag og produktdokumentasjon, ettersom det ofte er her det oppstår mangler. Kontrollforetaket skal altså ikke foreta kontroll av prosjekteringen, men bare av at den foreligger, at den er tilstrekkelig, og at den er fulgt i utførelsen. For kontroll av fuktsikring, lufttetthet og annen kontroll i tiltaksklasse 1 er det dermed utførelsen som fokuseres, i motsetning til tiltak i tiltaksklasse 2 og 3.

§ 14-7. Gjennomføring av uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2 og 3

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 søknad om ansvarsrett for kontroll.

Der kontrollen berører flere fagområder skal den ha fokus på grensesnitt mellom fagområdene og ansvarsområdene.

Ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen skal kontrollere

- a) at ansvarlig prosjekterendes styringssystem inneholder rutiner for kvalitetssikring av arbeidet som skal utføres innenfor kontrollområdet i henhold til relevante krav i eller i med hjemmel i plan- og bygningsloven, og at disse er fulgt og dokumentert
- b) at kvalitetssikringen er gjennomført og dokumentert i samsvar med styringssystemet og relevante krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

- c) at utarbeidet konsept gir tilstrekkelig grunnlag for detaljprosjektering
- d) at detaljprosjekteringen er tilstrekkelig som produksjonsunderlag for utførelsen.

Ansvarlig kontrollerende for utførelsen skal kontrollere

- a) at ansvarlig utførendes styringssystem inneholder 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 disse er fulgt og dokumentert
- b) at kvalitetssikringen er gjennomført og dokumentert i samsvar med styringssystemet og relevante krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
- c) at produksjonsunderlaget er tilgjengelig på byggeplassen og at tiltaket blir utført i henhold til produksjonsunderlaget
- d) at nødvendig produktdokumentasjon er tilgjengelig, og at produktene brukes i samsvar med forutsetningene.

Kontrollen av prosjekteringen etter tredje ledd bokstav c og d og utførelsen etter fjerde ledd bokstav c, skal tilpasses den dokumenterte kvalitetssikringen. Ved godt gjennomført og dokumentert kvalitetssikring, kan kontrollen av prosjekteringen og utførelsen forenkles.

Veiledning

Til første ledd

Bestemmelsen presiserer virkeområdet til kontroll av tiltak i tiltaksklasse 2 og 3, og viser til kontrollerendes ansvar etter § 12-5, se omtalen under § 14-6.

Til andre ledd

Bestemmelsen presiserer kontrollerendes ansvar etter § 12-5 bokstav e om kontroll av grensesnitt der det er flere ansvarlig kontrollerende. Grensesnittkontrollen innebærer at ansvarlig kontrollerende skal kontrollere at grensesnittene mellom kontrollområdene er ivaretatt. De forskjellige ansvarlige foretakene har ansvar for at grenseflatene mot andre ansvarsområder er ivaretatt, men kontrollforetaket skal i tillegg sjekke at dette stemmer i forholdet mellom de forskjellige ansvarsområdene som skal kontrolleres.

Til tredje, fjerde og femte ledd

Kontrollen skal legges på et hensiktsmessig nivå i forhold til den dokumenterte kvalitetssikringen og bruken av standarder. Det innebærer at kontrollen må ta utgangspunkt i foretakenes systemer for å se om de relevante kravene i plan- og bygningsloven er lagt inn i sjekklister og andre kvalitetssikringsdokumenter som skal brukes i tiltaket. Deretter kontrolleres at systemet er brukt i tiltaket og at dokumentasjonen på at det er brukt sannsynliggjør en riktig kvalitet. Kontrollen av prosjekteringen og utførelsen planlegges i forhold til hvor godt systemet og den dokumenterte kvalitetssikringen sannsynliggjør kvaliteten. En godt dokumentert kvalitetssikring vil medføre en mer stikkprøvemessig kontroll av resultatet. Er kvalitetssikringen dårlig dokumentert, vil kontrollen av prosjekteringen og utførelsen måtte bli grundigere.

Kontroll av større og mer kompliserte tiltak vil være av en noe annen karakter enn kontroll av tiltak i klasse 1. De større tiltakene har et bredere prosjekteringsgrunnlag, og prosjekteringen deles ofte inn i en forprosjektfase og en detaljprosjekteringsfase. Kontrollen vil da ta utgangspunkt i forprosjektet og kontrollere forutsetningene og verifikasjonsmetodene. Kontrollen av detaljprosjekteringen vil dreie seg om hvorvidt den samsvarer med forutsetningene i forprosjektet. Kontrollforetaket må dernest kontrollere at arbeidsgrunnlaget som overleveres utførende foretak gir en god nok beskrivelse, slik at byggverket kan bygges effektivt og riktig. I utførelsesfasen er det viktig at kontrollforetaket kontrollerer at arbeidsgrunnlaget er komplett på byggeplassen og at tiltaket blir utført i henhold til arbeidsgrunnlaget, enten på en stikkprøvemessig basis dersom utførende dokumenterer kvaliteten på utførelsen godt og fortløpende, eller grundigere dersom utførende dokumenterer kvalitet i mindre grad.

Når tiltaket er ferdig foretar kontrollforetaket en kontroll av de delene av fagområdet som bare kan kontrolleres når byggverket er ferdig, for eksempel tetthetsmåling og termofotografering.

§ 14-8. Sluttkontroll

Ansvarlig kontrollerende skal ved sluttkontroll vise at kontrollområdene i tiltaket oppfyller krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Ansvarlig kontrollerende skal påse at kontrollen er dokumentert, at alle avvik er bekreftet lukket, og at dette er meldt til ansvarlig søker som grunnlag for slutføring av gjennomføringsplanen.

Ansvarlig kontrollerende skal dokumentere at kontrollen er utført tilfredsstillende ved en sluttrapport som vedlegg til kontrollerklæringer. Sluttrapporten for kontrollen skal inneholde en oppsummering av kontrollarbeidet med en kort beskrivelse av hva som er kontrollert, hvilke avvik som er funnet og at disse er lukket. Rapporten skal sendes til ansvarlig søker. Hvis tiltaket ikke har ansvarlig søker, skal rapporten sendes til tiltakshaver.

Veiledning

Ved avslutningen skal det foretas sluttkontroll som viser at kontrollen er dokumentert og at avvik er lukket, som grunnlag for ansvarlig søkers slutføring av gjennomføringsplanen. Det skal også lages en oppsummering i en sluttrapport, som skal sendes ansvarlig søker eller tiltakshaver dersom tiltaket ikke har ansvarlig søker. Denne skal inneholde en oversikt over den kontrollen som er gjennomført, herunder oversikt over hvordan avviksbehandlingen er skjedd. Ingenting av denne dokumentasjonen skal sendes til kommunen, men skal foreligge hos ansvarlig søker. Kommunen kan kreve å få se denne dokumentasjonen dersom den vil føre tilsyn.

Kapittel 15 Tilsyn

Innledning

Plan- og bygningsloven har regler om tilsyn i kapittel 25. Der gis kommunene en klarere plikt til å føre tilsyn i byggesaker, både generelt, og konkret der det foreligger klare ulovligheter, og der det allerede er gitt pålegg. Dette kapittelet inneholder nærmere bestemmelser om utarbeidelse av strategi for tilsyn og hva som bør inngå i tilsynsrapporter samt regler om tidsavgrensede tilsyn.

§ 15-1. Strategi for tilsyn. Rapportering

Kommunen skal utarbeide strategi for tilsynet etter plan- og bygningsloven § 25-1, hvor det bl.a. tas stilling til

- a) målsettinger og rutiner for det kommunale tilsynet
- b) organisering, eventuelt samarbeid med andre kommuner eller andre instanser, kompetansebehov, ressursbruk og finansiering
- c) utvelgelse og prioritering av fagområder, sakstyper, temaer mv., herunder lokale forhold og innsatsområder.

Kommunen skal utarbeide en årlig rapport over tilsynsvirksomheten, og hvordan aktiviteten har vært i forhold til strategien.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 25-2 tredje ledd, og supplerer pbl. §§ 25-1 og 25-2 første og andre ledd.

Tilsyn contra ulovlighetsoppfølging

Det er i utgangspunktet ikke et skarpt skille mellom tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Grovt sagt kan man si at et tilsyn først og fremst har preventive hensyn og innebærer i større grad en undersøkelse av en byggesak, mens ulovlighetsoppfølging mer retter seg mot kommunens håndtering der det er avdekket overtredelser av plan- og bygningsloven, så som etterfølgende bruk av sanksjoner etter kapittel 32, advarsler eller tilbaketrekking av ansvarsrett. Kommunen trenger altså ikke skille skarpt mellom tilsyn og oppfølging av ulovligheter med mindre de selv ønsker det ut fra egen organisasjon og ressursfordeling.

Plikt til å føre tilsyn

I pbl. § 25-1 er det nedfelt en tilsynsplikt for kommunene. Det er imidlertid verken i lov eller forskrift fastsatt klare kriterier for fremgangsmåte, organisering, ressursbruk eller mål for omfanget fordi dette i overveiende grad vil være avhengig av kommunal praksis, kompetanse og ressurser.

Det presiseres at kommunen kan føre tilsyn i saker der det ikke forekommer ansvarlige foretak, det vil si der ansvaret ligger hos tiltakshaver.

Det gjøres videre oppmerksom på at kommunens manglende tilsyn ikke gir noen rettigheter overfor noen annen part. Private rettssubjekter får heller ikke rettskrav på at kommunen skal forfølge ulovligheter.

Tilsyn – en kommunal oppgave

Tilsyn er en kommunal oppgave som ikke kan settes ut til private. Pbl. § 25-1 tredje ledd åpner for at kommunen kan samarbeide med andre kommuner eller instanser om tilsyn. Med "andre instanser" menes andre offentlige myndigheter, bransjeorganisasjoner, forskningsmiljøer og så videre. Det bør imidlertid vises tilbakeholdenhet med å trekke inn andre foretak i tilsynet. Det må i så fall gjøres ved bruk av sakkyndig bistand. Det bør unngås å gjøre bruk av konkurrerende foretak til sakkyndig bistand, og det presiseres at tilsynet er en kommunal oppgave som

ikke skal privatiseres, i motsetning til kontrollfunksjonen. Kommunen oppfordres til å samarbeide med andre kommuner om tilsyn, f. eks. gjennom interkommunalt tilsyn.

Finansiering

Finansiering av tilsynet forutsettes gjennom det ordinære byggesaksgebyret, som "overhead-kostnader", dvs. administrative felleskostnader. Dersom kommunen må benytte ekstern sakkyndig bistand i en bestemt sak, må det eventuelt fremgå av regulativet dersom tiltakshaver skal belastes dette. Normalt vil saksgangen i slike tilfelle være at det først kreves uavhengig kontroll, eventuelt ny uavhengig kontroll, før tiltakshaver belastes kommunens bruk av sakkyndig bistand.

Adgang til å innhente sakkyndig bistand eller utføre tekniske prøver

Etter pbl. § 25-2 andre ledd kan kommunen rekvirere sakkyndig bistand eller utføre tekniske prøver for tiltakshavers regning. Dersom det framgår av kommunens gebyrregulativ kan tiltakshaver også avkreves gebyr for sakkyndig

bistand. Denne muligheten bør imidlertid brukes med forsiktighet. Gangen i saken bør normalt være at tiltakshaver avkreves, og får mulighet til å levere, tilstrekkelig dokumentasjon for det forhold kommunen mener utgjør vesentlig svikt. Deretter kan kommunen etter en konkret vurdering kreve uavhengig kontroll. Ved uenighet om løsninger eller utilstrekkelig kontroll kan kommunen trekke ansvarsretten til kontrollforetaket og kreve ny uavhengig kontroll. Dersom heller ikke dette gir avklaring, vil det være naturlig at kommunen rekvirerer sakkyndig bistand for tiltakshavers regning dersom det fremdeles hersker tvil om det foreligger vesentlig svikt. Kommunen kan imidlertid når som helst rekvirere sakkyndig bistand for egen regning, for eksempel der den ikke selv har tilstrekkelig kompetanse. Til en viss grad kan denne utgiften utlignes over overheadkostnadene i gebyret dersom det framgår av regulativet.

Det må skilles mellom sakkyndig bistand og adgangen til å ta tekniske prøver for tiltakshavers regning. Adgangen til å ta tekniske prøver må, i motsetning til sakkyndig bistand, ikke være foranlediget av vesentlig kontrollsvikt, og kan dermed kreves på eget grunnlag. Tekniske prøver er en ekstraordinær del av tilsynet, som ikke kan forventes utført på stedet og i hvert fall ikke uten særskilt kompetanse. Eksempel på teknisk prøve er at man krever avdekking av betong slik at jerninnlegget kan kontrolleres gjennom laboratorieprøver.

Tidspunkt for tilsyn

Tilsynet kan føres når som helst i byggesaken, og med alle forhold, se pbl. § 25-2 annet ledd hvor det presiseres at kommunen kan føre tilsyn inntil 5 år etter at ferdigattest er utstedt. Denne regelen korresponderer med regelen om at kommunen kan gi pålegg om retting/utbedring til de ansvarlige i inntil 5 år etter ferdigattest og at foretakene plikter å oppbevare dokumentasjon i 5 år etter ferdigattest.

Temaveiledning om tilsyn

Temaveiledning om tilsyn, Melding HO-2/2007, som bl.a. gir eksempler på fremgangsmåter for gjennomføring av tilsyn, vil fortsatt være et aktuelt hjelpemiddel for kommunene i deres tilsynsvirksomhet. Temaveiledningen vil bli revidert og oppdatert.

Til første ledd (utarbeidelse av tilsynsstrategi)

Bestemmelsen fastsetter at det skal foreligge en tilsynsstrategi i hver kommune. I tillegg til målsetting og rutiner skal det tas stilling til hvordan tilsynet skal organiseres, eventuelt ved samarbeid med andre kommuner eller andre instanser, hvilket behov det er for ressurser, finansiering mv. Strategien skal også si noen om utvelgelse og prioritering av hva det skal føres tilsyn med, både mht. til de tilsynskravene som fremgår av lov og forskrift, og lokale forhold kommunen vil føre tilsyn med. Det presiseres at det er kommunen selv som avgjør omfang og intensitet av tilsynet, også av de lovpålagte tilsynsoppgavene, men det skal fremgå av strategien hvordan dette skal være. Tilsynsstrategien er til internt bruk og skal ikke oversendes noe statlig organ. Det er også opp til kommunen selv å bestemme hvor ofte strategien skal rulleres.

En tilsynsstrategi må være dynamisk og revideres etter behov, blant annet fordi forholdene kan ha endret seg i løpet av perioden strategien gjelder for med hensyn til foretakenes struktur, kommunens prioriterte innsatsområder med videre.

I strategien skal det særskilt fremgå hvordan kommunen vil legge opp sin tilsynsvirksomhet. Av strategien skal det blant annet fremgå hvilket nivå og omfang kommunen planlegger for tilsynsvirksomheten, hvilke fagområder det fokuseres på, hvilke typer foretak det skal føres tilsyn med, når tilsyn skal avholdes og hvem som er ansvarlig for

gjennomføring. Det skal også framgå hva slags type tilsyn kommunen vil benytte, eventuelt om dette vil variere etter typer tiltak, forhold ved foretaket eller lignende.

Oppfølging av ulovlige forhold skal inngå i tilsynsstrategien, jf. pbl. §§ 25-1 andre ledd og 32-1 første ledd. Etterlevelse av vilkår i midlertidig brukstillatelse etter pbl. § 21-10 tredje ledd må også følges opp rutinemessig. Videre oppfølging av slike saker, bl. a. mht. varsling, bruk av sanksjoner osv. vil også kunne være en del av strategien.

Det skal dessuten fremgå hvordan kommunen vil gjennomføre tidsavgrenset krav om tilsyn etter byggesaksforskriften § 15-3. Ettersom det i denne sammenheng er valgt formuleringen ”la inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder” i stedet for ”skal føre tilsyn”, vil det være opp til den enkelte kommune å vurdere hvordan dette skal skje. Dette må fremgå av tilsynsstrategien. I tillegg vil det kunne være lokale forhold av forskjellig art, lokal kjennskap til foretak osv., som vil kunne være grunnlag for prioritering av tilsyn. Der det for eksempel fremkommer svakheter hos foretak, bør disse følges opp med nye tilsyn.

Tiltakenes gjennomføringsplan bør også kunne vektlegges ved utarbeidelse av tilsynsstrategien, spesielt etter hvert som kommunene høster erfaringer med bruken av gjennomføringsplaner. Dette vil særlig gjelde i forhold til hvordan foretakenes egen kvalitetssikring fungerer, og hvilke forhold som utpekes som grunnlag for kontroll.

Kommunen bør også utarbeide rutiner for tilsyn, enten som del av tilsynsstrategien eller som egne kommunale retningslinjer. Dette bør være rutiner for oppfølging og evaluering av tilsynsvirksomheten, rutiner for oppfølging av det enkelte tilsyn, og rutiner for intern rapportering og rapportering til Statens Bygningstekniske etat (BE) ved advarsler og tilbaketrekking av ansvarsrett.

Til andre ledd (utarbeidelse av årlig rapport)

Kommunen må utarbeide en årlig oversikt over tilsynsvirksomheten der virksomheten sees i forhold til kommunens tilsynsstrategi. Hvorvidt dette skal gjøres som en særskilt rapport eller som del av neste års strategi, må være opp til kommunen selv. Rapporten er til internt bruk, og skal ikke oversendes noe statlig organ, men bør samtidig være grunnlag for rapportering til KOSTRA eller Statens bygningstekniske etats årlige undersøkelser.

Den årlige rapporten skal inneholde en oversikt over hvilke tilsyn som er avholdt og hvorfor eventuelle planlagte tilsyn ikke er gjennomført. Kommunen bør ha oversikt over hva slags tilsyn som føres, funn, sanksjoner, hvilke forhold som er rettet osv. Hvorvidt dette skal være en del av tilsynsstrategien eller egne rapporter etter § 15-1 andre ledd, må være opp til kommunen selv å vurdere, men oversiktene vil være grunnlag for videreutvikling av strategien. Oversiktsdelen bør også inneholde oversikt over hvordan kommunen har ivaretatt tilsynsoppgaven med tidsavgrensede krav til tilsyn etter denne forskrift § 15-3, men dette kan eventuelt fremgå av egne rapporter. Strategien må oppdateres på grunnlag av utførte tilsyn.

Det forutsettes at kommunen selv har oversikt over sin tilsynsvirksomhet, også som grunnlag for spørsmål om generell statistikk fra KOSTRA, departementet eller BE. Det er viktig at rapporteringen inneholder tilstrekkelige opplysninger til at kommunen kan evaluere sin egen tilsynsvirksomhet.

§ 15-2. Tilsynsrapporter

Kommunen skal utarbeide tilsynsrapport ved utført tilsyn i den enkelte sak. Rapporten skal, i den grad det er relevant, gi opplysninger om

- a) faktiske forhold, tid, sted, hvem som er til stede og andre opplysninger om tiltaket
- b) foretak og ansvar i byggesaken
- c) observasjoner under tilsynet
- d) bestemmelser, tillatelser mv. som er overtrådt
- e) fremlagt dokumentasjon
- f) kommunens vurdering av forholdet
- g) sanksjoner og andre reaksjoner fra kommunen
- h) frist for lukking av avvik.

Rapporten sendes til tiltakshaver, ansvarlig søker og andre berørte foretak i byggesaken. Dersom tilsynsrapporten berører grunnlaget for sentral godkjenning for ansvarsrett, skal kopi av rapporten sendes til Statens bygningstekniske etat.

Tilsynsrapport er ikke nødvendig ved innhenting av supplerende opplysninger i forbindelse med søknadsbehandling.

Det kan lages fellesrapport ved flere enkle tilsyn.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 25-2 tredje ledd.

Til første ledd (tilsynsrapport)

Det må utarbeides tilsynsrapport for hvert tilsyn som gjennomføres. I bokstav a til h er det listet opp hva som i utgangspunktet skal være med i en slik rapport. Dette er imidlertid en meny der de enkelte delene bare skal brukes dersom de er relevante i det aktuelle tilsynet. Opplysninger om faktiske forhold, tid, sted, hvem som er til stede og andre opplysninger om tiltaket, jf. bokstav a og foretak og ansvar i byggesaken, jf. bokstav b, bør både kommunen og de involverte parter være omforent om. Opplysninger etter bokstav c til h svarer kommunen for. Det vil imidlertid være en fordel at så mye som mulig er omforent, også de faktiske observasjoner, hvilke avvik som foreligger osv. Den omforente delen av rapporten bør være undertegnet av de aktuelle parter.

Til andre ledd (mottakere av tilsynsrapport)

Rapporten skal sendes til tiltakshaver, ansvarlig søker og andre berørte foretak. Rapporten er først og fremst tenkt for intern bruk for at kommunen skal ha oversikt over sin tilsynsvirksomhet, og for å sikre åpenhet overfor partene i tilsynsfunksjonen. Departementet krever i utgangspunktet ikke at tilsynene skal rapporteres til Statens bygningstekniske etat (BE). Slik rapportering vil for det første medføre en ekstrabelastning for kommunene, og for det andre ha usikker betydning, ettersom tilsyn kan føres på mange forskjellige måter og med forskjellig innhold, og vil dermed ikke gi noen hensiktsmessig oversikt over prioriteringer, ressursbruk osv.

Der tilsynet medfører advarsel eller tilbaketrekking av ansvarsrett, skal det imidlertid rapporteres til BE, som grunnlag for den sentrale godkjenningsordningens generelle oppfølging av foretak, jf. pbl. § 22-4 siste ledd.

Til tredje ledd (avgrensning mot supplerende opplysninger)

Innhenting av supplerende opplysninger i forbindelse med behandling av søknader kan være en del av saksbehandlingen, men i de tilfeller hvor krav om innsendelse av opplysninger går utover minimumskravene for det som skal foreligge ved søknad etter byggesaksforskriften § 5-4, vil dette i realiteten være et tilsyn. Denne form for tilsyn krever likevel ikke tilsynsrapport. Det kan imidlertid være flytende grenser mellom saksbehandling og tilsyn, og det er ingenting i veien for at kommunen gjennomfører et grundigere dokumenttilsyn i løpet av saksbehandlingen. I så fall bør dette benevnes som tilsyn som krever tilsynsrapport.

Til fjerde ledd (fellesrapport)

Det kan være at kommunen ønsker å føre enklere tilsyn, for eksempel slik at det kun påses at plassering og utforming i et boligfelt er i overensstemmelse med tillatelsen, eller "tematilsyn", der man ønsker å se om særskilte forhold er ivaretatt. Ved slike tilsyn kan rapportene for flere tiltak slås sammen, men de enkelte eiendommer må være identifisert. Form og metode må komme fram av tilsynsrapporten. Fellesrapporter vil også være naturlig der kommunen fører tilsyn med særskilte forhold i en avgrenset periode etter byggesaksforskriften § 15-3. Disse rapportene vil dermed kunne danne grunnlag for den rapporteringen som skal sendes departementet ved utløpet av periodene, jf. forskriftens § 15-3 tredje ledd.

Fellesrapport sendes til de berørte parter, uansett hvor "enkelt" tilsynet har vært, av hensyn til åpenhet og dialog i tilsynsfunksjonen.

§ 15-3. Tidsavgrensede krav om tilsyn

Kommunen skal i en periode på 2 år fra 1. januar 2011, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:

- a) At det foreligger tilstrekkelig sluttokumentasjon for tiltaket, herunder samsvarserklæringer, kontrollerklæringer, oversikt over avvik og at dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold er overlevert til eier
- b) At avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelse er utarbeidet og følges.

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

- a) At krav til universell utforming er oppfylt i tiltaket
- b) At krav til energibruk er oppfylt i tiltaket.

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

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 25-2 tredje ledd.

Til første ledd (tidsavgrensede forskriftskrav)

Bestemmelsen gir tidsavgrensede krav om at kommunene skal føre tilsyn med særlige forhold i en periode på 2 år fra 1. januar 2011, og deretter med andre særlige forhold i en ny periode på 2 år fra 1. januar 2013, jf. pbl § 25-1 andre ledd tredje punktum. I første omgang gjelder tilsynsplikten to områder der kravene er nye eller krever en viss omstilling.

Kravene til ferdigstillelse er endret, og det stilles nå strengere krav om utstedelse av ferdigattest og krav om dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). For å påse at byggverkene oppfyller kravene i plan- og bygningslovgivningen, krever bestemmelsen at kommunene skal ha særskilt fokus på dokumentasjonen for oppfyllelse av krav, dvs. den dokumentasjonen som det ikke er krav om å sende inn til kommunen, men som skal foreligge hos søker og de respektive ansvarlige foretak. (Dette gjelder ikke avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser, disse skal sendes inn ved søknad om ferdigattest, se nedenfor.) Dette tilsynet bør foretas i løpet av de 3 ukene kommunen har til å utstede ferdigattest etter at søknaden om ferdigattest er innkommet. Kravet gjelder tilsvarende ved søknad om midlertidig brukstillatelse.

Krav om plan for avfallshåndtering og miljøsanering følger nå av plan- og bygningslovgivningen. Det har tidligere vært forsøksordninger med dette i medhold av forurensningslovgivningen. Etter forurensningslovens krav skulle disse planene godkjennes av kommunen, og kommunen skulle også ha sluttrapport. Etter plan- og bygningslovens system er det ikke krav om innsending eller godkjenning i forbindelse med søknaden om tillatelse, men avfallsplan, miljøsaneringsbeskrivelse og sluttrapport om håndteringen av avfallet skal sendes inn sammen med søknad om ferdigattest. Behandlingen av avfallsplaner er altså noe enklere etter plan- og bygningslovens regler enn etter forurensningsloven, og det kan derfor være behov for særskilt kommunalt tilsyn i en overgangsperiode for å vurdere om disse kravene i plan- og bygningsloven fungerer hensiktsmessig. Tilsynet kan f.eks. gjelde hvorvidt avfallsplanen er reell og oppfylt, og at eventuelt gjenstående avfall blir håndtert.

Det er ikke nødvendig at kommunen går inn med omfattende tilsyn i alle saker, og det er derfor valgt formuleringen "inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder". Det vil være tilstrekkelig med stikkprøver, og kommunene må selv vurdere omfang, metoder, antall saker og intensitet ut fra egen kapasitet og planer om opptrapping av tilsynet ut fra eventuelle planer om endringer av ressursbruk, prioriteringer osv. Dette må tas inn i kommunenes tilsynsstrategier.

Til andre ledd

Etter den første 2-års-perioden som nevnt i første ledd, skal det i de neste 2 år fra 1. januar 2013 føres tilsyn med at kravene til universell utforming og energibruk blir etterlevd. Dette er nye krav, og det er naturlig at de får virke en tid før det iverksettes tilsyn.

Det blir iverksatt forskriftskrav til energibruk og universell utforming samtidig med ikrafttreden av ny bygningsdel i plan- og bygningsloven. Dette er krav av stor samfunnsmessig betydning, der det er viktig å overvåke innarbeidingen og oppfølgingen. Det har vært diskusjon om hvorvidt disse områdene skal være gjenstand for uavhengig kontroll, men departementet ønsker å vurdere spørsmålet på bakgrunn av kommunenes erfaringer med tilsyn. Samtidig er det heller ikke hensiktsmessig å innføre slike tilsynskrav umiddelbart. Kravene til energi og universell utforming er nye, og det er naturlig å avvente innarbeiding før tilsynet skjerpes.

Til tredje ledd (innsendelse av rapport til departementet)

Ved utløpet av 2-års-periodene må kommunene ha utarbeidet en kortfattet oversikt over tilsynet, en kort vurdering av hvordan tilsynet har fungert, og av hvordan regelverket fungerer på disse områdene. En slik tilbakemelding vil blant annet kunne brukes av departementet for å vurdere hvorvidt det bør stilles krav om kontroll på disse områdene, om kravet til tilsyn skal fortsette, eller om kravene om hhv. avfallshåndtering, sluttdokumentasjon, og deretter energi og universell utforming er tilstrekkelig innarbeidet slik at det ikke er nødvendig med krav om kontroll eller særskilte krav om tilsyn. Krav om kontroll er relativt omfattende, samtidig som regelverket om kontroll er nytt, og må innarbeides. Det er derfor naturlig å starte med at kommunene overvåker regelverket i større grad, og deretter vurdere problemstillingen og eventuelt krav om kontroll på bakgrunn av kommunenes erfaringer.

Det presiseres at de områdene som er nevnt i første og andre ledd skal inngå i kommunenes prioriteringer, men det er fremdeles kommunene selv som bestemmer omfang, intensitet, ressursbruk, organisering, metoder osv.

Kap 16 Overtredelsesgebyr

Innledning

Hjemmelen for overtredelsesgebyr er pbl. § 32-8.

Overtredelsesgebyr er en administrativ sanksjon, som plan- og bygningsmyndighetene kan ilegge ansvarlige for brudd på plan- og bygningslovgivningen. Gebyret tilfaller kommunen, også hvis fylkesmannen eller departementet har ilagt gebyret.

Ileggelsen av overtredelsesgebyr er et enkeltvedtak som kan påklages. Å ilegge gebyr er en frivillig mulighet for kommunen, og beslutningen om det skal ilegges overtredelsesgebyr er opp til kommunens frie skjønn og kan ikke overprøves ved en eventuell klage. Derimot er grunnlaget for og størrelsen på gebyrer som er ilagt lovbundet skjønn, og kan overprøves fullt ut ved en eventuell klage.

Gebyret er den reaksjonen som kan brukes for små og "vanlige" brudd på regelverket. Straff kan bare brukes på vesentlige brudd på reglene, jf. pbl. § 32-9 første ledd. Kommunen må selv reagere mot brudd som ikke er så alvorlige at straffereglene gjelder. Ved vurderingen av om overtredelsen er vesentlig, og således kan anmeldes til påtalemyndigheten, kan kommunen se hen til momentene som følger av pbl. § 32-9 første ledd første punktum. I andre tilfeller kan kommunen velge om den vil bruke overtredelsesgebyr eller anmelde, siden en rekke brudd på plan- og bygningsloven som kan medføre overtredelsesgebyr er så alvorlige at de også kan medføre straff.

I merknadene til pbl. § 32-9 i Ot.prp. nr 45 (2008-2009) står det om dette:

"Plan- og bygningsmyndighetene står likevel fritt til å benytte overtredelsesgebyr etter § 32-8, selv om vilkårene for straff er til stede. Dette beror på en vurdering av hvilken sanksjon som er mest hensiktsmessig. Det foreslås etablert et helhetlig sanksjonssystem som gjør det mulig å velge den sanksjon som er best tilpasset den aktuelle overtredelsen. Hensynet til forholdsmessighet mellom overtredelse og reaksjon er her grunnleggende. Myndighetene har dessuten en skjønnsmessig adgang til helt å unnlate å reagere med sanksjoner (opportunitetsprinsippet)."

Kommunen vil altså kunne velge å ilegge overtredelsesgebyr selv om forholdet er alvorlig nok til å være straffbart. Overtredelsesgebyret er imidlertid lavere enn de bøter som kan ilegges etter straffebestemmelsene. I den forbindelse kan det pekes på at det for overtredelser som ligger i grenseland mellom overtredelsesgebyr og straff er en mulighet for at den ansvarlige frifinnes i straffesaken. I slike tilfeller kan den ansvarlige ikke lenger straffeforfølges for forholdet, jf. pbl. § 32-10 andre ledd, og heller ikke ilegges overtredelsesgebyr, selv om handlingen er klart klanderverdigg. Øvrige sanksjoner i pbl. kan benyttes.

Noen forhold skal anmeldes til påtalemyndigheten, jf. byggesaksforskriften § 16-3.

Hvem kan ilegges overtredelsesgebyr

Overtredelsesgebyr ilegges den som er ansvarlig for en overtredelse. Dette er den som kan sies å ha påtatt seg forpliktelse for tiltaket eller utført en oppgave, altså tiltakshaver, innleid foretak, enten dette er godkjent som ansvarlig foretak eller ikke, eller andre. Se for øvrig rundskriv H-3/01 til tidligere lov s. 10.

Overtredelsesgebyr kan ilegges flere ansvarlige i et tiltak.

Innhenting av opplysninger. Tidspunkt for ileggelse av overtredelsesgebyr

Overtredelsesgebyr er en reaksjon som omfattes av den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) som gjelder i Norge, jf. menneskerettighetsloven §§ 2 og 3. Etter konvensjonen artikkel 6 kan ikke noen pålegges under trussel om sanksjoner å gi opplysninger som kan medføre en straff. I forbindelse med tilsyn kan det forekomme at tiltakshaver pålegges å utlevere opplysninger. Hvis det samtidig er startet en sak om overtredelsesgebyr, slik at opplysningene kreves utlevert også i denne sammenhengen, kan de således ikke brukes ved ileggelse av overtredelsesgebyr. Alternativt kan den ansvarlige ha rett til å nekte å utlevere opplysninger i et tilsyn, hvis opplysningene skal brukes i en allerede igangsatt sak om overtredelsesgebyr.

Overtredelsesgebyr bør derfor ilegges etter at kommunen har fattet eventuelle vedtak om pålegg om retting, og påleggene er fulgt. Tilsyn bør være avsluttet.

Skyldkrav

Skyldkravet følger av loven, jf. pbl. § 32-8 første ledd. Overtredelsesgebyr kan ilegges for forsettelige eller uakt-

somme overtredelser. Skyldspørsmålet må vurderes av kommunen. Kommunen må altså vurdere om den ansvarlige visste eller burde ha visst at handlingen var ulovlig.

For en rekke overtredelser vil dette ikke være noe problem. Det kan legges til grunn at tiltakshavere og særlig profesjonelle aktører i byggesak skal kjenne regelverket. Aktørene i byggesaker forutsettes å ha en høy grad av aktsomhet når det gjelder om tiltaket faller inn under byggesaksreglene som tiltak etter pbl. §§ 20-1 – 20-4. Det skal således lite til før adgangen til å ilegge overtredelsesgebyr inntre. En vurdering av uaktsomhet vil i første rekke være problematisk der det foreligger uklare regler, som gamle planer, eller hvis det er gitt misvisende utsagn fra ansatte i kommunen i forhåndskonferanse e.l.

Sannsynlighetsovervekt

Siden overtredelsesgebyr omfattes av EMK, jf. ovenfor, stilles noe strengere krav til sannsynlighetsovervekten enn for vanlige vedtak i byggesaken. Dette betyr at kommunen må være sikrere på at den ansvarlige faktisk er ansvarlig for overtredelsen. Kommunen må være overbevist om at vedkommende kjente til eller forestod handlingen. Det kreves imidlertid ikke en absolutt sikkerhet på samme måte som i straffesaker.

Varsel

Før overtredelsesgebyr vedtas, skal den ansvarlige varsles særskilt, og gis en lovfestet frist på minimum tre uker til å uttale seg.

Frist for oppfyllelse. Innkreving

Fristen for å oppfylle vedtaket er fire uker etter det ble truffet. Fristen kan settes kortere, men bare der det er klart at vedtaket ikke vil påklages, eller der den ekstra uken i tillegg til tre ukers klagefrist etter forvaltingsloven åpenbart ikke er nødvendig.

Overtredelsesgebyr er et alminnelig pengekrav, som må kreves inn av kommunen. Endelig vedtak om overtredelsesgebyr er imidlertid tvangsgrunnlag, jf. pbl. § 32-8 syvende ledd, og kan være grunnlag for pant mv. uten dom.

Tidspunkt for overtredelsen

Reglene vil gjelde for overtredelser som skjer etter ikrafttreden av reglene om overtredelsesgebyr. Dette gjelder handlingen, ikke oppstarten for tiltaket. Hvis det for eksempel etter ikrafttreden bygges i strid med en tillatelse som er gitt før ikrafttreden kan overtredelsesgebyr allikevel kunne 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.

Fremgangsmåten ved ileggelse av overtredelsesgebyr

Reglene legger opp til at ileggelse av overtredelsesgebyr skjer i tre trinn:

Vurdering av hvilke(n) type(r) regelbrudd som har skjedd (§ 16-1 a-g)

Vurdering av hvor alvorlig regelbruddene er (alternativ 1, 2 eller 3 i bokstavene a-g)

Utmåling av gebyr (§ 16-2). Hver ansvarlig kan ilegges gebyr for flere overtredelser, som legges sammen.

Sjekkpunkter ved illeggelse av overtredelsesgebyr

Før det ilegges overtredelsesgebyr:		
1. Tilsyn og retting ⁱ	Ja	Nei
Er alt tilsyn for å avklare ytterligere behov for retting gjennomført?		
Er pålegg om retting ilagt – eller funnet uhensiktsmessig?		
Er ulovlige forhold rettet?		
2. Forholdet til domstol og påtalemyndighet ⁱⁱ		
Skal saken varsles til påtalemyndigheten, jf. § 16-3 med veiledning		
Har påtalemyndigheten fattet avgjørelse om å forfølge saken eller henlegge den?		
Er saken avgjort med dom eller frifinnelse? ⁱⁱⁱ		
Ved illeggelse av overtredelsesgebyr:		
3. Er det gitt skriftlig forhåndsvarsel etter pbl. § 32-8 tredje ledd?	Ja	Nei
4. Illeggelse av overtredelsesgebyr – Hvilke regler er brutt og ramme for gebyret?	Hvor alvorlig er bruddet? Bokstavers ramme for gebyr. Halvparten for privatpersoner.	Skal gebyrets ramme økes etter § 16-1 andre ledd?
Bygging uten tillatelse (§ 16-1 første ledd a)		
Bruk uten tillatelse (§ 16-1 første ledd b)		
Tiltaket er i strid med materielle krav (§ 16-1 første ledd c)		
Påkrevet ansvarlig foretak mangler (§ 16-1 første ledd d)		
Uavhengig kontroll er ikke i samsvar med krav (§ 16-1 første ledd e)		
Skriftlig pålegg er ikke etterkommet (§ 16-1 første ledd f)		
Det er gitt villedende opplysninger (§ 16-1 første ledd g)		
Konklusjon: Total ramme begrenset oppad til kr. 400 000 (§16-1 tredje ledd)		
5. Vurderingstema ved utmåling av overtredelsesgebyr innenfor maksimal ramme (§ 16-2)	Ja	Nei
Er overtredelsen alvorlig?		
Har overtrederen unnlatt å følge opp pålegg ?		
Kjente overtrederen åpenbart til at handlingen var ulovlig?		
Har overtrederen gjentatte ganger brutt plan- og bygningslovgivningen?		
Har overtredelsen bidratt til økonomisk gevinst?		
Er overtredelsen gjort med tanke på økonomisk gevinst (i forretningsøyemed)?		
Veiledning: Det er først dersom det foreligger en eller flere skjerpene omstendigheter etter § 16-2 det er aktuelt at gebyret når opptil den maksimale rammen.		
6. Sluttberegning og samordning av gebyret	Ja	Nei
Foreligger det en eller flere skjerpene omstendigheter etter § 16-2?		
Bør gebyret reduseres fordi det vil være urimelig i forhold til overtredelsen eller overtreders situasjon, for eksempel at det har påløpt høy tvangsmulkt?		
Er det grunnlag for å redusere gebyret på grunnlag av samordning av sanksjoner etter pbl § 32-10?		
7. Konklusjon på gebyrets samlede størrelse:		

i Tilsyn bør som hovedregel være avsluttet før sak om overtredelsesgebyr starter, jf. de innledende merknadene til kapittel 16 i veiledningen

ii Kommunen bør vente med å starte sak om overtredelsesgebyr til påtalemyndigheten har avsluttet sin vurdering av saken.

iii Hvis den ansvarlige er dømt eller frifunnet for den samme handlingen kan vedkommende ikke ilegges overtredelsesgebyr.

§ 16-1. Forhold som kan medføre overtredelsesgebyr. Gebyrenes størrelse

Foretak kan ilegges overtredelsesgebyr inntil angitte beløpsgrenser for forsettlig eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til g. Privatpersoner kan ilegges overtredelsesgebyr inntil halvparten av angitte beløpsgrenser for forsettlig eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til g.

- a) Den som utfører eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-2 uten at det foreligger nødvendig tillatelse, ilegges gebyr:
1. inntil kr 10 000 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
 2. inntil kr 50 000 der tiltak ikke i det vesentlige er i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
 3. inntil kr 200 000 der tiltaket medfører alvorlig uopprettelig skade eller fare for dette.
- b) Den som bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse til bruksendring, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven, eller er i strid med vilkårene i slike tillatelser, ilegges gebyr:
1. inntil kr 10 000 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
 2. inntil kr 50 000 der tiltaket ikke i det vesentlige er i overensstemmelse med øvrige krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, eller bruken kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet
 3. inntil kr 200 000 der bruken har ført til, eller ved stor mulighet for at den kunne ført til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet.
- c) Den som prosjekterer, utfører, lar prosjektere eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 til § 20-4 i strid med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, ilegges gebyr:
1. inntil kr 10 000 ved mindre avvik fra krav i byggt teknisk forskrift, regler for plassering mv. samt plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8
 2. inntil kr 50 000 ved avvik fra krav i byggt teknisk forskrift, plan og regler for plassering mv. samt plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 som ikke er mindre
 3. inntil kr 200 000 der overtredelsen har ført til, eller ved fare for at den kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet, samt ved vesentlige avvik fra plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.
- 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 godkjent ansvarlige foretak, ilegges gebyr:
1. inntil kr 10 000 der tiltak eller deler av tiltak utføres uten godkjent foretak
 2. inntil kr 50 000 der tiltak eller deler av tiltak utføres uten godkjent foretak, og prosjektering mangler eller det er feil i prosjekteringen eller utførelsen.
- e) Den som ikke utfører uavhengig kontroll av tiltak i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven og gitte tillatelser, ilegges gebyr:
1. inntil kr 10 000 ved sviktende eller unnlatt pliktig uavhengig kontroll som kunne medføre at feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket
 2. inntil kr 50 000 ved sviktende eller unnlatt pliktig uavhengig kontroll som medførte eller kunne medføre at alvorlig feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket
 3. inntil kr 200 000 ved sviktende eller unnlatt pliktig uavhengig kontroll, og unnlattelsen medførte at alvorlig feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket, og denne medførte personskade, avvik fra tillatelse, materiell skade eller skade for miljøet.
- f) Den som ikke etterkommer skriftlig pålegg i tilfellene som nevnt i plan- og bygningsloven § 32-8 bokstav g til l, ilegges gebyr:
1. inntil kr 10 000 der pålegg ikke etterkommes for forhold som kan medføre gebyr inntil kr 50 000 etter bokstav

c, og kommunen ikke krever tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven § 32-5

2. inntil kr 50 000 der pålegg ikke etterkommes for forhold som kan medføre gebyr inntil kr 200 000 etter bokstav c nr. 3.

g) Den som gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene, ilegges gebyr:

1. inntil kr 10 000 ved feil eller villedende opplysninger, og der forholdet medfører mindre avvik eller ulempe
2. inntil kr 50 000 ved feil eller villedende opplysninger, og der forholdet medfører større avvik eller ulempe
3. inntil kr 100 000 ved forfalskning av underskrift eller dokumentasjon.

Foretak og privatpersoner kan ilegges høyere overtredelsesgebyr enn nevnt i første ledd ved særlig alvorlige overtredelser. Ved vurderingen skal det særlig legges vekt på forhold som nevnt i § 16-2 første, tredje, fjerde og femte ledd.

Overtredelsesgebyr ilagt en privatperson eller et foretak kan uansett ikke overstige kr 400 000 for ett tiltak, verken for én overtredelse eller sammenlagt for flere overtredelser.

Veiledning

Utgangspunkter

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

Den nedre grensen for når overtredelsesgebyr kan ilegges er parallell med ulovlige forhold av mindre betydning som kommunen kan unnlate å forfølge, jf. pbl. § 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. Mindre feil ved plassering av tiltaket, for eksempel litt for nær nabogrense, som ikke får konsekvenser mht. de hensynene bestemmelsen skal ivareta (lysforhold, innsyn eller brann) kan falle utenfor. At kommunen i ettertid (lovlig) finner å gi tillatelse for en del av tiltaket kan ha betydning, men hvis det er bygget helt uten å søke er dette uansett ikke av mindre betydning i lovens forstand. Tilsvarende kan en uoverensstemmelse i for eksempel søknaden eller dokumentasjonen som ikke har betydning for utfallet av søknaden falle utenfor.

Til første ledd

Bestemmelsen angir de tilfellene der det kan ilegges overtredelsesgebyr, samt den øvre grensen hvor stort gebyret kan bli for hvert regelbrudd.

Etter første ledd kan det ilegges gebyr inntil de angitte beløpsgrenser, for å presisere at kommunen kan ilegges lavere gebyr for de angitte tilfellene.

Etter første ledd kan foretak ilegges gebyr opp til rammene i bestemmelsens bokstav a-g, mens privatpersoner kan ilegges inntil halvparten av det overtredelsesgebyret som angis i bestemmelsens bokstav a til g. Rammene for gebyrene kan imidlertid forhøyes ved særlige alvorlige overtredelser, jf. § 16-1 andre ledd.

Til bokstav a

Bokstav a gjelder for de tilfeller der bygningsmyndighetene reagerer mot at tiltaket/deler av tiltaket mangler tillatelse, altså rent formelle feil. Bestemmelsen vil i første rekke være aktuell å benytte når tiltakshaver og utførende har satt i gang og utført arbeidene uten tillatelse. Ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende vil ikke omfattes, siden de verken "utfører eller lar utføre" tiltak. Prosjekterende kan etter omstendighetene ha levert grunnlag for arbeidet, men vedkommende vil ofte ikke ha kontroll med om det søkes om tillatelse for tiltaket eller ikke.

Til bokstav a nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges der det er bygget uten tillatelse, men hvor tiltaket ellers i det vesentlige er i overensstemmelse med krav i lov, forskrift, plan og eventuell vedtekt. Dette kan blant annet være aktuelt der det gis byggetillatelse i ettertid fordi det ikke finnes grunnlag for å nekte en tillatelse.

Mindre tiltak på bebygd eiendom uten tillatelse vil som oftest ikke kunne medføre sterkere reaksjon. Andre tiltak etter pbl. § 20-2 vil derimot kunne medføre høyere overtredelsesgebyr.

Formålet med å ilegge overtredelsesgebyr etter nr. 1 kan være at kommunen ønsket å stille krav til utformingen av tiltaket, men finner at pålegg om retting er uforholdsmessig tyngende.

Til bokstav a nr. 2

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges der det mangler tillatelse, og tiltaket i tillegg ikke i det vesentlige er i overensstemmelse med lov, forskrift, plan og eventuell vedtekt. Hvis det er aktuelt med en etterfølgende tillatelse vil denne kunne forutsette rettingspålegg eller dispensasjon, godtatt plassering i forhold til nabogrense etter pbl. § 29-4 tredje ledd e.l.

Til bokstav a nr. 3

Overtredelsesgebyr inntil kr 200 000 kan ilegges der tiltaket medfører uopprettelig skade eller fare for dette. Bestemmelsen kan benyttes ved ulovlig riving, der kommunen ville vurdere bevaring av byggverket eller den fremtidige utviklingen av området før riving. Bestemmelsen er videre aktuell der tiltaket har medført skader på naturmiljø, bevaringsverdig landskap eller byggverk mv. Brudd på annet regelverk, som friluftsløven og kulturminneløven skal varsles til påtalemyndigheten, jf. § 16-3.

Til bokstav b

Bokstav b retter seg mot ulovlig bruk. Dette kan være der byggverk brukes på en ny måte uten nødvendig bruksendringstillatelse, eller der et søknadspliktig tiltak tas i bruk uten enten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Bestemmelsen retter seg i første rekke mot eiere som selv bruker bygget, eller som leier det ut. Det at overtredelsesgebyr ilegges forsettlig eller uaktsomme overtredelser vil innebære at leietakere kun i unntakstilfelle vil kunne ilegges overtredelsesgebyr, siden de sjelden vil ha grunnlag for eller anledning til å kjenne til eller finne ut av hvilken bruk arealet er godkjent for.

Størrelsen på overtredelsesgebyret vil avhenge av om bruken vil kunne medføre fare eller ulempe.

Til bokstav b nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges der selve bruken er ulovlig, mens tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Høyere overtredelsesgebyr kan uansett ikke ilegges hvis det i det vesentlige ikke er andre forhold i strid med regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Overtredelser som omfattes kan være bruk der det ikke er søkt om bruksendring, men hvor byggverket eller arealet etter kravene i byggteknisk forskrift og plan er lovlige for bruken, slik at tillatelse til bruken ikke kan nektes. Formålet med å ilegge overtredelsesgebyr i slike tilfeller kan være at kommunen ønsket å legge føringer for bruken, men finner at pålegg om flytting/retting er uforholdsmessig tyngende.

Til bokstav b nr. 2

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges ved manglende tillatelse der arealet ikke oppfyller kravene til slik bruk, og dette kan føre til fare for personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet. Dette kan for eksempel være der rom som ikke er godkjent for beboelse, som kjeller eller loft, brukes til varig opphold for mennesker selv om det ikke foreligger rømningsvei som oppfyller kravene i byggteknisk forskrift. Bestemmelsen gjelder også der dårlig innelima, manglende sikring mot radon og andre forhold gjør at kvaliteten for brukeren er lavere enn det regelverket forutsetter.

Til bokstav b nr. 3

Overtredelsesgebyr inntil kr 200 000 kan ilegges ved manglende tillatelse der arealet ikke oppfyller kravene til slik bruk og det er stor fare for at bruken kan medføre eller har ført til personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet. Dette kan for eksempel være aktuelt der et byggverk tas i bruk uten midlertidig brukstillatelse, og tiltaket ikke tilfredsstiller krav til sikkerhet, for eksempel fordi trapper ikke er sikret, brannsikringen ikke er god nok eller lignende. Alvorlige tilfeller vil være ulovlig bruk av loft som bolig i en bygård, der det ikke er foretatt arbeider for å sikre rømningsveier.

Til bokstav c

Bokstav c retter seg mot manglende oppfyllelse av materielle krav. Overtredelsesgebyr kan ilegges hvis prosjektering ikke oppfyller krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven eller tillatelse, eller hvis utførelse ikke skjer i overensstemmelse med prosjekteringen eller krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven eller tillatelse. Eksempler er tiltak i strid med arealformål, hensynssoner og bestemmelser i plan, samt byggeforbud langs sjø og vassdrag, reguleringsplankrav, statlig eller regional planbestemmelse, midlertidig forbud mot tiltak m.v. Hvis det bygges i samsvar med gitt tillatelse, men i strid med regelverket, kan overtredelsesgebyr ikke ilegges med mindre det er åpenbart at tillatelsen var ulovlig. Dette følger av at overtredelsesgebyr kun kan ilegges der overtredelsen skjer forsettlig eller uaktsomt. Private må i utgangspunktet kunne basere seg på kommunens vedtak. Ved utførelse i samsvar med prosjekteringen, men i strid med regelverket, kan ansvarlig utførende ikke ilegges overtredelsesgebyr med mindre det er åpenbart at prosjekteringen ikke var i overensstemmelse med kravene. Dette følger blant annet av at overtredelsesgebyr kun kan ilegges der overtredelsen skjer forsettlig eller uaktsomt. Ansvarlig utførende må i de aller fleste tilfeller kunne legge til grunn prosjekteringen, jf. også angivelsen av pliktene til ansvarlig utførende i § 12-4. Hvis foretakenes kvalitetssikring er sviktende i tiltaket, kan dette også medføre overtredelsesgebyr etter bokstav c.

Til bokstav c nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges for mindre overtredelser. Dette kan være aktuelt der bygg er feilplassert uten å komme i strid med andre krav, for eksempel brannsikringskrav om avstand. Tilsvarende kan takvinkel som ikke er i overensstemmelse med krav i plan, ulovlig utformede førstøningsmurer, små avvik i grunnflate i forhold til tillatelse, medføre slikt overtredelsesgebyr. Mindre avvik fra byggteknisk forskrift faller også under nr. 1. Dette er brudd på krav der forholdet ikke medfører fare for ulemper eller skader. Formålet med å legge overtredelsesgebyr i slike tilfeller kan være at kommunen finner at pålegg om flytting/retting er uforholdsmessig tyngende.

Til bokstav c nr. 2

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges for mer alvorlige forhold som større avvik fra krav i lov, forskrift, plan eller tillatelse. Dette kan for eksempel være å føye til et ekstra påbygg eller tilsvarende avvik, avvik mht. planens formål med videre. Bygging nær, på eller over nabogrense vil ofte være alvorlige nok til å falle i denne kategorien, særlig der plasseringen medfører ulemper for nabo, fare for brannsmitte e.l.

Til bokstav c nr. 3

Overtredelsesgebyr inntil kr 200 000 kan ilegges der overtredelsen har ført til eller det er fare for at den kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet. Tilsvarende gjelder bestemmelsen ved tiltak som avviker vesentlig fra plan, plankrav og forbud mot bygging i strandsonen. Bestemmelsen rammer svikt i prosjektering og/eller utførelse som kan medføre fare, typisk manglende konstruksjonssikkerhet, svikt mht. brannsmitte og rømningsveier, manglende sikring mot fare etter pbl. § 28-1 mv. Alvorlig avvik fra plan kan omfatte større utvidelser av volum, for eksempel der en utvidelse av grunnflaten på et bygg på flere etasjer som gir en markert økning i det totale bruksarealet og volumet, oppføring av en ekstra etasje og lignende.

Til bokstav d

Bokstav d gjelder overtredelsesgebyr for gjennomføring av tiltak uten at hele eller deler av arbeidet forestås av godkjent ansvarlig foretak der dette er påkrevet etter pbl. § 20-1. Formålet er ikke å ramme uklare ansvarsområder, for eksempel der grensen mellom foretakenes ansvar ikke er helt dekkende. Overtredelsesgebyr bør i stedet ilegges der det er klart at ansvarlig foretak mangler, for eksempel der det er snakk om en funksjon eller et fagområde.

Til bokstav d nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges for mindre overtredelser. Dette vil være der det etter ansvarsreglene skulle ha vært et ansvarlig foretak som forestod arbeidet, uten at det nødvendigvis oppdages feil i prosjektering eller utførelse.

Til bokstav d nr. 2

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges for mer alvorlige forhold, der det oppdages at tiltaket ikke er prosjektert, eller det er feil i prosjekteringen eller utførelsen. Formålet er ikke at enhver overtredelse der det foreligger

feil skal medføre høyt overtredelsesgebyr. Ofte vil i stedet overtredelsesgebyr for tiltak som er prosjektert eller utført i strid med krav i regelverket ilegges etter bokstav c. Det kan ikke ilegges høyere overtredelsesgebyr enn inntil kr 50 000 for overtredelser etter bokstav d. I slike tilfeller vil overtredelsen kunne medføre gebyr etter en eller flere av de andre bokstavene i paragrafen.

Til bokstav e

Bokstav e retter seg mot ansvarlig kontrollerende foretak. Kontroll er obligatorisk for en rekke forhold, jf. kapittel 14, ved siden av at kommunen kan pålegge kontroll etter en konkret vurdering av tiltaket. Kontrollene skal følge reglene i kapittel 14, og skal angis i en plan for kontrollen for det aktuelle kontrollområdet. Planen skal ikke sendes kommunen med mindre den ber om det i forbindelse med tilsyn.

Sviikt i kontrollen som kan medføre overtredelsesgebyr måles i utgangspunktet mot de forskriftsfestede kravene. Siden dette kommer til uttrykk i en plan for kontrollen, vil overtredelsesgebyr i utgangspunktet kunne ilegges der planen ikke oppfyller kravene til kontroll, eller der kontrollen ikke utføres som angitt i planen.

Til bokstav e nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges der det avdekkes at kontrollen ikke gjennomføres i overensstemmelse med kravene i plan- og bygningslovgivningen, uten at dette har gitt store negative konsekvenser, men hvor manglende kontroll kunne medført at feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket.

Til bokstav e nr. 2

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges der sviktende eller unnlatt kontroll kan medføre eller har ført til at alvorlig feil i prosjektering eller utførelse ikke blir avdekket. Det forutsettes altså at det oppdages en feil som ville blitt avdekket ved kontroll, og at denne kontrollen var pålagt etter plan- og bygningslovgivningen og var – eller skulle ha vært – inntatt i en plan for kontrollen.

Til bokstav e nr. 3

Overtredelsesgebyr inntil kr 200 000 kan ilegges der det er sviktende eller unnlatt pålagt kontroll, og unnlattelsen medførte eller kunne medføre feil i prosjektering eller utførelse, og at feilen medførte personskade, vesentlig avvik fra tillatelse, materiell skade eller skade for miljøet.

Til bokstav f

Overtredelsesgebyr kan etter bokstav f ilegges der overtrederen ikke etterkommer pålegg, jf. pbl. § 32-8 bokstav g – l. Pålegg kan gjelde:

Oppfyllelse av vilkår for midlertidig dispensasjon, jf. pbl § 19-3.

Plikten etter pbl. § 31-3 første ledd første punktum til å holde byggverk og installasjoner i stand.

Plikten etter pbl. § 31-5 om å fjerne bygning eller rester av bygning eller innretning, eller om å rydde tomta.

Plikten etter pbl. § 28-2 til å treffe sikringstiltak.

Plikten etter pbl § 29-6 tredje ledd om å treffe tiltak for å avhjelpe ulempe fra bygningstekniske installasjoner.

Oppfyllelse av særskilt pålegg eller forbud, gitt i medhold av plan- og bygningsloven, når kommunen først skriftlig har gjort den ansvarlige kjent med at overtredelsesgebyr kan inntre hvis forholdet ikke blir brakt i orden innen en fastsatt frist, og denne frist er oversittet.

Ileggelse av overtredelsesgebyr etter denne bestemmelsen må ses i sammenheng med at pålegg ofte tvinges gjennom med tvangsmulkt. Det vil sjelden være rimelig å ilegge både tvangsmulkt og overtredelsesgebyr for manglende oppfyllelse av pålegg, siden dette vil medføre en dobbel økonomisk belastning for samme forhold. Bruk av bestemmelsen vil være mest aktuelt der kommunen utsteder forelegg, og tvangsgjennomfører pålegget.

Til bokstav f nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges der kommunen har gitt pålegg for et forhold som kan medføre

gebyr etter denne paragraf bokstav c inntil kr 50 000, og ikke har ilagt tvangsmulkt.

Til bokstav f nr. 2

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges for manglende oppfyllelse av pålegg for alle forhold som kan medføre gebyr etter denne paragraf bokstav c. Overtredelsesgebyr kan ilegges selv om pålegget følges av et vedtak om tvangsmulkt, men det forutsettes at det i så fall tas hensyn til dette ved utmåling av overtredelsesgebyret, jf. også § 16-2 syvende ledd.

Det kan ikke ilegges overtredelsesgebyr over kr 50 000 for overtredelser etter bokstav f. I slike tilfeller vil overtredelsen kunne medføre gebyr etter en eller flere av de andre bokstavene i paragrafen.

Til bokstav g

Bokstav g kan medføre overtredelsesgebyr for feil i dokumentasjonen og villedende opplysninger, og som bærer preg av svikaktighet eller grove feil. Det er ikke meningen å ramme misforståelser, skrivefeil og lignende, jf. kravet om forsett eller uaktsomhet. Bestemmelsen skal brukes der det gis uriktige eller villedende opplysninger som enten gjelder alvorlige forhold, eller hvor overtrederen burde vite at dokumentasjonen er uriktig.

Et eksempel på et forhold som rammes av bokstav g er innsending av gjennomføringsplan som ikke er basert på mottatte samsvars- og kontrollerklæringer, bruk av utfylte samsvars- og kontrollerklæringer som ikke baserer seg på en reell sluttvurdering eller kontroll osv.

Forfalskning av dokumentasjon og underskrifter er et særlig alvorlig brudd på regelverket. I slike tilfeller kan handlingen også anmeldes til påtalemyndigheten. I mange tilfeller vil det imidlertid være naturlig å håndtere en falsk underskrift i forbindelse med byggesaken, for eksempel der det dreier seg om kontrolldokumentasjon der ansvarlig kontrollerendes underskrift er forfalsket av tiltakshaver eller et annet ansvarlig foretak.

Bestemmelsen vil være aktuell å bruke mot ansvarlig søker som er ansvarlig for dokumentstyring i prosjektet, men også handlinger eller unnlater fra ansvarlig prosjekterende, kontrollerende og utførende kan rammes.

Til andre ledd

Nivåene på gebyrene i § 16-1 første ledd ligger ikke høyt. I noen tilfeller vil gebyrene i utgangspunktet bli lave i forhold til målsettingen om at de skal ha en preventiv virkning. Etter § 16-1 andre ledd kan imidlertid gebyret settes høyere enn den kategorien/rammen overtredelsen i utgangspunktet omfattes av.

Både privatpersoner og foretak kan få forhøyet gebyr etter bestemmelsen.

Bestemmelsen er særlig utformet med tanke på de tilfellene der overtredelsesgebyret ellers vil bli utforholdsmessig lavt i forhold til tiltakets størrelse, den økonomiske gevinsten overtredelsen kan tilføre overtrederen eller om det er overveiende sannsynlig at overtrederen bevisst har ignorert et kjent krav. Det vises til omtalen av § 16-2 første, tredje, fjerde og femte ledd om dette.

Til tredje ledd

Etter tredje ledd kan overtredelsesgebyr for en ansvarlig ikke overstige kr. 400 000 i et tiltak. Flere ansvarlige i et tiltak kan ilegges overtredelsesgebyr som for hver av dem kan gå opp til denne grensen.

§ 16-2. Utmåling av overtredelsesgebyr

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på hvor alvorlig overtredelsen er.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 16-1 første ledd bokstav a til e kan det legges vekt på om eventuelt pålegg som nevnt i plan- og bygningsloven § 32-8 bokstav g til l er fulgt.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 16-1 første ledd bokstav a til e og g kan det legges vekt på om overtrederen åpenbart kjente til at handlingen var i strid med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtrederen ved gjentatte anledninger har vært ansvarlig for forhold som kan medføre overtredelsesgebyr.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtredelsen bidrar til økonomisk gevinst, herunder om overtredelsen medfører at tiltaket eller eiendommen får en markert høyere økonomisk verdi.

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtredelsen er gjort i vinnings hensikt. Ved vurderingen vektlegges om overtredelsen er gjort av profesjonelle aktører.

Det kan legges vekt på om overtredelsesgebyret vil virke urimelig ut fra overtrederens økonomiske situasjon.

Veiledning

Innledning

Overtredelsesgebyr kan ilegges for flere regelbrudd i samme tiltak, for eksempel tiltak uten tillatelse og i strid med plan. Disse kan regnes sammen ved at man først utmåler overtredelsesgebyret for hvert regelbrudd og så legger disse sammen. Det anbefales imidlertid at man legger sammen de økonomiske rammene for regelbrudd (for eksempel § 16-1 første ledd a nr 2 – 50 000 og § 16-1 første ledd c nr. 2 – 50 000, til sammen en ramme på 100 000). Deretter utmåles det samlede overtredelsesgebyret for den ansvarlige etter kriteriene i § 16-2. Dette er den metoden det legges opp til i sjekklisten som følger veilederen.

Rimelighet og samordning

Ved illeggelse av overtredelsesgebyr følger det av pbl. § 32-10 første ledd at sanksjoner skal stå i rimelig forhold til ulovligheten. Bestemmelsen uttrykker et generelt prinsipp for alle sanksjoner, og skal verken utvide eller innskrenke den alminnelige plikten som gjelder ved pålegg, forelegg, overtredelsesgebyr og liknende eller domstolenes rett til å prøve dette. Vurderingen foretas etter at overtredelsesgebyr er utmålt etter § 16-2. For kommunen vil den praktiske konsekvensen særlig være at det ved utmålingen av overtredelsesgebyr må legges vekt på om det er krevet inn tvangsmulkt i forbindelse med et pålegg om retting av det samme forholdet. Hvis den ansvarlige har betalt en høy tvangsmulkt, kan dette innebære at overtredelsesgebyret bør reduseres. Det presiseres i denne sammenhengen at innkreving av tvangsmulkt ikke automatisk skal medføre redusert overtredelsesgebyr, siden reglene om disse reaksjonene tjener forskjellige formål. Tvangsmulkt skal medvirke til at den ansvarlige følger opp pålegg, og vedkommende kan avverge kravet ved å følge pålegget. Hvis endelig innkrevet tvangsmulkt er redusert ut fra en skjønnsmessig rimelighetsvurdering, skal det mye til at tvangsmulkten skal gi grunnlag for redusert overtredelsesgebyr.

For øvrig vil sjelden pbl. § 32-10 påvirke en beslutning om overtredelsesgebyr fattet innenfor rammen av byggesaksforskriften §§ 16-1 og 16-2.

Etter pbl. 32-10 andre ledd kan overtredelsesgebyr ikke ilegges hvis den ansvarlige er straffet eller frifunnet for samme forhold. Tilbaketrekking av godkjenning regnes ikke som straff i forhold til bestemmelsen. Forarbeidene er motstridende om dette. Formålet med tilbaketrekking av godkjenning er imidlertid ikke å straffe, men å sikre at foretakene har tilstrekkelige kvalifikasjoner. Foretakene får derfor også godkjenning på nytt så snart det kan dokumentere at det er kvalifisert.

Til første ledd

Ved utmåling av overtredelsesgebyr kan det legges vekt på alvorlighetsgraden av overtredelsen. Det må vurderes hvilke konsekvenser regelbruddet har eller kunne fått. Alvorlige overtredelser er for eksempel feil som innebærer ødeleggelse av uopprettelige verdier eller feil som medfører fare (for eksempel manglende brannsikring, utilstrekkelig bæreevne eller liknende).

Ved utmålingen kan kommunen også komme til at feilene er så små at overtredelsesgebyr ikke skal ilegges. Hvis den ansvarlige uoppfordret har søkt å dempe ulempene ved feilen etter at vedkommende ble klar over den, vil dette også kunne tillegges vekt ved vurdering av hvor alvorlig feilen er.

Til andre ledd

Det kan legges vekt på om overtrederen viser vilje til å bringe forholdet i orden, ved å følge pålegg om retting. Grunnen er at det viktigste fokuset når det oppdages et forhold i strid med plan- og bygningslovgivningen må være å bringe tiltaket i overensstemmelse med regelverket. Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 16-1

nr. 1 bokstav a – e skal det derfor vektlegges om et pålegg om retting er fulgt.

Til tredje ledd

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 16-1 nr. 1 bokstav a – e og g kan det legges vekt på om overtrederen åpenbart kjente til at handlingen var i strid med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Hvis det er klart at overtrederen kjente til at tiltaket var i strid med regelverket, bør dette føre til et høyere overtredelsesgebyr.

Ved vurderingen av dette kan det legges vekt på om det aktuelle kravet var tydelig i plan eller byggetillatelsen, og om overtrederen er profesjonell. Tilsvarende kan det legges vekt på at overtrederen måtte være kjent med kravet, fordi det har vært et tema i søknadsprosessen eller i forbindelse med behandlingen av reguleringsplan foreslått av overtrederen.

Til fjerde ledd

Det kan legges vekt på at overtrederen ved gjentatte anledninger har vært ansvarlig for forhold som nevnt i § 16-1. Hvis overtrederen i en rekke saker har brutt regler i plan- og bygningslovgivningen, slik at manglende respekt for regelverket fremstår som et mønster, kan dette innebære at overtredelsesgebyret bør settes høyt.

Til femte ledd

Det kan legges vekt på om overtredelsen bidrar til økonomisk gevinst. Med dette menes om overtredelsen medfører at tiltaket eller eiendommen får en markert høyere økonomisk verdi som følge av det ulovlige forholdet. Regelen tar sikte på de tilfellene der det foreligger en markert verdiøkning. Det kan i denne sammenhengen også legges vekt på at størrelsen på verdiøkningen gjør at et overtredelsesgebyr i det lavere sjiktet ikke vil stå i forhold til verdiøkningen.

Til sjette ledd

Det kan legges vekt på om overtredelsen er gjort i vinnings hensikt. Dette vil i få tilfeller være aktuelt for private tiltakshavere, der formålet med tiltaket er oppføring eller videreutvikling av egen bolig/fritidsbolig. Derimot kan sjette ledd medføre at gebyret økes særlig for eiendomsutviklere/profesjonelle tiltakshavere i et utviklingsprosjekt for videresalg eller lignende, men også ansvarlige foretak kan settes i det øvre sjiktet av det alternative overtredelsen faller under.

Til syvende ledd

Det kan legges vekt på om overtredelsesgebyret vil virke urimelig ut fra overtrederens økonomiske situasjon. Dersom overtrederen er et lite foretak eller en privatperson kan et stort overtredelsesgebyr få store konsekvenser, i verste fall konkurs. I slike tilfeller kan og bør kommunen vurdere å sette gebyret lavt.

§ 16-3. Forholdet til straffebud i andre lover

I saker som gjelder personskade eller alvorlig fare for personskade, miljøkriminalitet eller skade som rammes av bestemmelser i annet lovverk, plikter kommunen å varsle påtalemyndigheten om saken før overtredelsesgebyr ilegges.

Veiledning

Innledning

En rekke forhold bør etter sin art følges opp av påtalemyndigheten. Dette fordi forhold som rammes av flere regelverk bør vurderes mot alle disse. Plan- og bygningsmyndighetenes kompetanse og ansvar gjelder kun plan- og bygningsloven. En etterforskning for brudd på annet regelverk vil kunne avdekke forhold som plan- og bygningsmyndighetene ikke vurderer eller avdekker i sitt tilsyn. Videre bør brudd på regler som anses å verne nasjonale

interesser, som skader på kulturminner, nedbygging av strandsonen mv. samordnes. En rekke slike forhold ligger under Økokrim, jf. deres hjemmeside. For øvrig bør ulykker og skade i forbindelse med byggevirksomhet etterforskes av påtalemyndigheten.

Hvilke brudd på plan og bygningsloven skal varsles til påtalemyndigheten

En del alvorlige brudd på plan- og bygningsloven kan omfattes både av reglene om overtredelsesgebyr og straffebestemmelsene. Ved vesentlige eller grove og forsettelige eller grovt uaktsomme brudd på reglene som også kan medføre overtredelsesgebyr, bør kommunen vurdere om forholdet skal anmeldes som straffbart etter pbl. § 32-9. Dette vil gi en bredere etterforskning, og kan medføre sterkere og riktigere reaksjoner på forholdet.

Etter pbl. § 32-9 første ledd tredje punktum skal det særlig legges på overtredelsens omfang og virkninger samt graden av utvist skyld ved vurderingen av om overtredelsen er vesentlig. Oppregningen er ikke uttømmende. For eksempel kan det legges vekt på om motivet for handlingen er egen fordel. Når det gjelder omfanget av overtredelsen, er det også av betydning om det er tale om en enkelt overtredelse eller flere lovbrudd (som skal sanksjoneres under ett). Sentrale momenter for virkningene av overtredelsen er for eksempel fare for liv og helse, samt lovbruddets samfunnsmessige skadepotensial for øvrig. Fortjeneste oppnådd ved lovbruddet er også av betydning for vesentlighetsvurderingen, samt om det er tale om en bevisst og eventuelt planlagt overtredelse.

Hvis det har skjedd en ulykke i tiltaket som har medført personskade eller fare for personskade må påtalemyndigheten varsles. Slike forhold kan rammes av plan- og bygningsloven som sviktende prosjektering eller feil i utførelsen, men også andre regler kan ramme forholdet, blant annet arbeidsmiljøloven.

Begrepet "miljøkriminalitet" dekker en rekke forhold, blant annet ulovlig arbeid som berører forurenset grunn, ulovlig sanering av miljøfarlige stoffer, skader på beskyttet naturmiljø mv. Slike forhold kan etter omstendighetene også straffes etter annet regelverk, jf. forurensingsloven kapittel 10 og naturmangfoldsloven § 75.

Brudd på "annet lovverk" vil i første rekke gjelde kulturminneloven og friluftsløven. Brudd på disse kan også omfattes av begrepet "miljøkriminalitet" i vid forstand. Brudd på friluftsløven vil typisk være ulovlig bygg som sperrer i strandsonen, og som kan straffes etter friluftsløvens § 39. Brudd på kulturminneloven straffes etter kulturminnelovens § 27. Dette vil typisk være arbeid i strid med loven på fredede bygg eller fredet grunn.

Varsel til påtalemyndigheten

Byggesaksforskriften § 16-3 pålegger kommunen å varsle påtalemyndigheten. Dette vil vanligvis skje ved anmeldelse av forholdet. Anmeldelsen bør gi en beskrivelse av forholdet, herunder hva slags tiltak det er snakk om, handlingen som anses å være ulovlig, tidspunktet for handlingen og hvem kommunen anser å være ansvarlig for den. Så langt den har kunnskap om det kan kommunen også angi de reglene som antas å være brutt.

Dersom påtalemyndigheten ønsker å følge opp saken med etterforskning, må kommunen legge den til side. Hvis det tas ut tiltale, slik at den ansvarlige dømmes eller frifinnes for forholdet, kan kommunen ikke ilegge den ansvarlige overtredelsesgebyr.

Hvis påtalemyndigheten velger å ikke forfølge saken videre, vil kommunen etter omstendighetene kunne ta saken opp igjen for å vurdere om det skal ilegges overtredelsesgebyr. Dette vil kunne gjøres der påtalemyndigheten anser at forholdet ikke er så alvorlig at straffealternativet i pbl. § 32-9 kommer til anvendelse.

Kap 17 Refusjon

Innledning

Ved opparbeiding av godkjent offentlig vei eller hovedledning for vann og avløp etter pbl. § 18-1 eller fellesarealer etter pbl. § 18-2, kan det kreves refusjon, jf. pbl. §§ 18-3 – 18-12. Tiltakshaver har etter pbl. § 18-8 plikt til å utarbeide grunnlaget for refusjonsberegningen og foreta den forberedende saksbehandlingen.

Det er innført tidsfrist for kommunenes behandling av refusjonssaker for å sikre fremdrift og forutberegnelighet for tiltakshaver, se § 7-1 første ledd bokstav f.

For å gjøre refusjonssaken? enklere for tiltakshaver, og for å bidra til mer standardisert materiale, og til hjelp for naboer og kommunene, gis det forskrifter om planer, kostnadsoverslag, saksbehandling og pristilbud. I refusjonssaker vil det kunne være et stort antall parter (eller refusjonsdebitorer) som regelmessig vil stille spørsmål ved hvordan man har kommet fram til refusjonsgrunnlaget. Det er derfor en fordel for partene å ha et forskriftsverk å støtte seg til slik at debitorene lettere kan kontrollere og erkjenne at behandlingen er korrekt.

Forskriftsbestemmelsene retter seg bare mot dokumentasjonen i refusjonssaken og skal ikke utvide eller innskrenke refusjonsberettigede tiltak, refusjonsenheten eller andre materielle regler som følger direkte av loven.

§ 17-1. Planer på kart og dokumentasjon

Tiltakshaver skal sørge for at det utarbeides en oversikt over hver enkelt refusjonspliktig eiendom med angivelse av refusjonspliktig areal og antatt tillatt utnyttning, og oppgi hvordan grunnlaget for beregningen har fremkommet. Det skal oppgis hvorfor de enkelte eiendommer anses å være refusjonspliktige.

Det refusjonsberettigede tiltaket skal inntegnes på kart i målestokk 1:1000. Kommunen kan kreve annen målestokk.

Plan over refusjonsenheten skal vise hele det refusjonsberettigete tiltaket.

Veiledning

Til første og andre ledd

Bestemmelsene gir retningslinjer for tiltakshavers utarbeidelse av materialet i refusjonssaken som skal sendes på høring, for mottak av høringsuttalelsene og når det skal tas standpunkt til disse. Bestemmelsene skal videre forenkle kommunens vurdering av refusjonssaken og gi hver enkelt grunneier et grunnlag for å vurdere sin egen stilling som part i saken.

Til tredje ledd

Plan over refusjonsenheten skal vise hele det refusjonsberettigede tiltaket. Dette vil for fellesanlegg med videre etter pbl. § 18-2 være det samme som anlegget slik det er regulert i plan, siden det skal opparbeides i samsvar med planen. For vei, vann og avløp etter pbl. § 18-1 skal anlegget ligge innenfor planen, og skal etter pbl. § 18-4 være "en strekning hvor en sammenhengende opparbeiding, omlegging eller utvidelse som nevnt i § 18-1 første ledd finner sted". Etter at planene er godkjent kan ikke strekningen for opparbeiding forlenges. Plan over refusjonsenheten skal derfor vise hele det refusjonsberettigede tiltaket.

Kommunen har en generell plikt etter forvaltningsloven til å yte bistand til tiltakshaver for å fremskaffe arkivmateriale for de eiendommer som berøres. Kommunen må også være behjelpelig med å fremskaffe reguleringsplaner og tolke reguleringssituasjonen. Kommunen må gi opplysninger om de enkelte eiendommers vann- og avløpsforhold og fremskaffe opplysninger om det er noen eiendom som er gitt utsettelse med plikten til å utføre offentlige anlegg etter pbl. § 18-1.

§ 17-2. Kostnadsoverslag over refusjonsenheten

Tiltakshaver skal utarbeide et kostnadsoverslag for hver refusjonsenhet. Det skal utarbeides separate kostnadsoverslag for vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg. Betjener refusjonsberettiget vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg de samme eiendommene, kan det utarbeides et samlet kostnadsoverslag.

Det skal fremgå av dokumentasjonen at overvannsledning som i hovedsak betjener veianlegget, er kalkulert sammen med veianlegget. Der overvannsledning dels betjener byggeområdet og dels veianlegget, skal dokumentasjonen vise en skjønsmessig fordeling på veianlegg og avløpsanlegg.

Bygges et vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg med større dimensjoner enn fastsatt i plan- og bygningsloven § 18-1, skal dokumentasjonen vise et forholdsmessig redusert kostnadsoverslag.

Kostnadsoverslaget skal oppdeles i følgende tilfeller:

- a) Deles refusjonsenheten etter plan- og bygningsloven § 18-4 første ledd andre punktum, skal tiltakshaver utarbeide eget overslag for hver refusjonsenhet
- b) Overstiger en eller flere strekninger maksimumsbredde eller maksimal dimensjon fastsatt i plan- og bygningsloven § 18-1, skal tiltakshaver utarbeide eget overslag for disse. § 17-2 Kostnadsoverslag over refusjonsenheten

Veiledning

Til første ledd

Det skal utarbeides et kostnadsoverslag for hver refusjonsenhet, altså hver sammenhengende opparbeiding. Man kan altså regnskapsmessig ikke slå sammen to ledningsstrekninger eller veistrekninger som ikke har noen fysisk sammenheng selv om man befinner seg innenfor det samme utbyggingsområde. Dokumentasjonen skal gjenspeile dette. Videre skal kostnadsoverslag som hovedregel gis separat for vei, vann- og avløpsanlegg, siden det kan være uklart om et veianlegg betjener nøyaktig de samme eiendommene som det tilhørende ledningsanlegg. Kommunen kan vurdere spørsmålet, og eventuelt slå sammen summene av overslagene.

Pbl. kap. 18 benytter betegnelsen "ledning". I forskriften benyttes begrepet anlegg, som i forbindelse med opparbeiding og refusjon dekker samme innhold.

Til andre ledd

Bestemmelsen presiserer at kostnadsoverslag vedrørende overvannsanlegg skal vise en fordeling av kostnadene tilsvarende de eiendommer/anlegg overvannsanlegget betjener.

Til tredje ledd

Bestemmelsen presiserer at kostnadsoverslaget skal ligge innenfor refusjonsenheten, og altså gjenspeile de kostnader som kan inngå i refusjonsoppgjøret. Kostnader for større anlegg enn det som kan kreves opparbeidet etter pbl. § 18-1, skal reduseres forholdsmessig i refusjonssaken.

Til fjerde ledd

Bestemmelsen angir tilfeller der det skal gis flere kostnadsoverslag for en refusjonsenhet.

Til fjerde ledd bokstav a

Bokstav a gjelder de tilfellene der refusjonsenheten skal avvike fra lovens hovedregel for å unngå en klart urimelig fordeling. Det er kommunen som fatter slikt vedtak, jf. pbl. § 18-4 første ledd andre punktum, og oppdeling er bare aktuelt i sjeldne tilfeller. Dersom imidlertid utbygger ikke har tilrettelagt refusjonssaken med denne muligheten for øye, vil kommunen måtte be tiltakshaver om å splitte opp kostnadsoverslaget senere.

Til fjerde ledd bokstav b

Bokstav b gjelder der en del av tiltaket er mer omfattende enn det som følger av loven. I slike tilfeller skal kostnads-

overslaget etter tredje ledd vise et forholdsmessig redusert kostnadsoverslag. Hvis det kun er enkelte deler av tiltaket som er større enn grensene i pbl. § 18-1, skal det for oversiktens skyld være egne kostnadsoverslag for disse.

§ 17-3. Tekniske planer

Tiltakshaver skal utarbeide tekniske planer som underbygger kostnadsoverslaget. Skråningsutslag med skjæring og fylling og eventuelle støttemurer skal vises.

Tekniske planer for veianlegg skal vise veilegemets oppbygging, kurvatur, stigningsforhold, slukplan og overvannshåndtering, brannkummer, stikkrenner, rør og belysning mv.

Tekniske planer for vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg skal vise grøftens typiske snitt og hvordan vann-, avløp- og eventuelle overvannsledninger legges i forhold til hverandre. Isolasjon mot frost og eventuell plass for pumpestasjoner skal vises.

Der det refusjonsberettigede tiltaket gjelder opparbeidelse av fellesarealer etter plan- og bygningsloven § 18-2, skal tekniske planer vise hvordan kravene i reguleringen blir oppfylt.

Veiledning

Bestemmelsen trekker opp minstekrav til den tekniske beskrivelsen av det refusjonsberettigede tiltaket. I refusjonssaken skal tekniske planer og prosjektering belyse og underbygge kostnadsoverslaget. Den samme dokumentasjonen kan brukes både for kommunens byggesaksbehandling og kommunens behov som forvaltningsorgan i refusjonssaker. Dokumentasjonen vil videre legges til grunn ved kommunens overtakelse av tiltakene, tilknytning til eksisterende offentlig anlegg og for kommunen som fremtidig eier av anlegget.

§ 17-4. Forslag til fordeling av utgifter

Tiltakshaver skal, på bakgrunn av areal og tillatt utnyttning på den enkelte berørte eiendom, sette opp et forslag til fordeling av utgiftene. Der kommunestyret har fastsatt andre faktorer for kostnadsfordeling skal disse benyttes.

Forslag til fordeling etter første ledd skal vise enhetspris pr. kvadratmeter grunnareal og pr. kvadratmeter bruksareal. Er kostnadsoverslaget redusert som vist etter § 17-2 andre eller tredje ledd, skal det oppgis redusert enhetspris. Det beløp som ikke inngår i fordelingen skal også oppgis. Det skal oppgis enhetspriser for hvert kostnadsoverslag som skal utarbeides etter § 17-2.

Forslag til fordeling skal angi antatt verdiøkning for hver refusjonspliktig eiendom.

Veiledning

Bestemmelsen presiserer at forslag til kostnadsfordeling skal baseres på regler i pbl. for fordeling av utgiftene. De faktorene kommunestyret fastsetter er generelle, og hjemmelen fremgår av pbl. § 18-7 første ledd siste punktum.

Etter andre ledd skal forslag til fordeling angi kostnadene fordelt på antall kvadratmeter grunnareal og bruksareal. Størrelsen på bruksarealet vil være avhengig av rammene for utnyttning, herunder planens krav, kommunale pålegg og andre relevante forhold som legger begrensning eller føring for utnyttelsen. Enhetsprisen skal reduseres hvis kostnadsoverslaget er redusert som følge av at tiltaket er større enn rammene i pbl. § 18-1.

§ 17-5. Berørte grunneiere og festere

De berørte grunneiere og festere skal få tilsendt materialet etter § 17-1, § 17-2 og § 17-4 til uttalelse sammen med en kort redegjørelse for reglene om refusjon. Varsel skal skje ved rekommandert sending eller dokumenteres ved kvittering fra mottaker. De berørte grunneiere og festere kan kreve å få se tekniske planer etter § 17-3.

Når uttalelsene etter første ledd er mottatt skal tiltakshaver foreta de endringer uttalelsene gir grunnlag for, før materialet sendes kommunen. Gir uttalelsene grunnlag for å gjøre endringer i kretsen av de refusjonspliktige eller andre endringer som i ikke ubetydelig grad får virkning for en eller flere refusjonspliktige, skal det sendes nytt varsel.

Ved nytt varsel skal partene få tilsendt de dokumentene det er gjort endring i.

Ved oversendelse til kommunen skal tiltakshaver redegjøre for hvordan uttalelsene er vurdert.

Veiledning

Til første ledd

Bestemmelsen trekker opp kravene til utsendelse til berørte grunneiere og festere. Varsel skal sendes rekommandert eller dokumenteres ved kvittering fra mottaker, og inneholde planer og dokumentasjon over refusjonsenheten, kostnadsoverslaget og forslag til fordeling, jf. §§ 17-1, 17-2 og 17-4. Sammen med materialet skal det følge en kort redegjørelse for reglene om refusjon. Det er tilstrekkelig at redegjørelsen inneholder følgende punkter:

Refusjonskravet er basert på at tiltakshaver har plikt til å opparbeide fellesanlegg. Det kan kreves refusjon for offentlige vei- vann- og avløpsanlegg etter pbl. § 18-1 og private fellesanlegg eller parkbelte langs industriområde etter pbl. § 18-2.

Refusjon skal fordele kostnadene på alle som etter loven har fordel av opparbeidingen. Fordelen vil i de fleste tilfeller baseres på at refusjonsdebitor selv ville fått plikt til å opparbeide anleggene ved en egen senere utbygging.

Refusjonen skal i utgangspunktet fordeles etter størrelsen på tomtene som de berørte har, men den skal samtidig også svare til verdiøkningen på tomten.

Tiltakshaver utarbeider forslag til kostnader og fordeling, men det er kommunen som fatter endelig vedtak i saken.

Det følger av loven at de berørte har tre uker på seg til å avgjøre uttalelse.

Til andre ledd

Eventuelle innkomne merknader skal vurderes av tiltakshaver, som skal foreta de endringer uttalelsene gir grunnlag for. Ofte vil uttalelsene gi grunnlag for endringer i fordelingsforslag. Enhver justering av forslag til refusjonsutligning vil gi seg utslag overfor de øvrige debitorer. Faller en eiendom ut av kretsen av de refusjonspliktige, blir det tilsvarende økte utgifter for de øvrige. Det vil derfor være nødvendig å sende et justert forslag ut på ny høring.

Dersom det er grunn til å ta med ytterligere eiendommer blant de antatt refusjonspliktige, skal vedkommende grunneier eller fester varsles og få tilsendt fullstendig materiale og gis en frist på 3 uker til å uttale seg. Tabelloppsett som skal benyttes i den videre saksgang skal korrigeres. Materialet kan ikke sendes kommunen før den nye fristen for uttalelse har gått ut. Det skal i følgebrev til kommunen redegjøres for hvordan høringsuttalelsene er vurdert.

Til tredje ledd

Hvis vedkommende finner grunn til å revidere det refusjonsberettigede tiltaket, kostnadsoverslaget eller fordelingen på en slik måte at saken er vesentlig endret, skal den sendes de berørte på nytt. I slike tilfeller er det etter tredje ledd tilstrekkelig å sende ut dokumentene det er gjort endringer i. I praksis vil dette som oftest dreie seg om det dokumentet som viser forslag til kostnadsfordeling.

Til fjerde ledd

Ved oversendelse til kommunen skal tiltakshaver redegjøre for hvordan uttalelsene fra eiere av de refusjonspliktige arealene er vurdert.

§ 17-6. Kommunens godkjenning av planer og kostnadsoverslag

Før godkjenning gis, skal kommunen påse at planer for tiltaket er i samsvar med kommunens arealplaner og andre bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Finner kommunen feil i tiltakshavers planer, herunder feil som kan være av betydning for kostnadsoverslagetets troverdighet, eller som kan medføre at tiltaket ikke oppfyller kravene i plan- og bygningsloven § 18-1, kan godkjenning ikke gis. Ved mindre feil kan godkjenning gis på vilkår om at feilene rettes.

Veiledning

Til første ledd

Bestemmelsen klargjør hva kommunen skal vurdere ved godkjenning av planer, jf. pbl. § 18-8 andre ledd. Vurderingen av planenes kvalitet skal bidra til at refusjonssaken gjelder realistiske og gjennomførbare tiltak. Videre vil en vurdering i denne fasen avhjelpe mulige senere problemer ved den senere overtagelsen av anlegget samt ved drift og vedlikehold.

Bestemmelser om utførelse av et ledningsanlegg følger gjerne av kommunens normalreglement for slike ledninger, og kan være gitt i kommuneplanbestemmelser. Kravene til utførelsen kan også være gitt som vedtekter til pbl85 § 67 nr. 3 frem til 1. juli 2017 eller til de er erstattet med kommuneplanbestemmelser.

Til andre ledd

Bestemmelsen regulerer tilfellene der kommunen finner feil ved planene. Når mindre feil påpekes, kan det settes som vilkår at feilene rettes. Dersom det finnes feil som har betydning for kostnadsoverslagetets troverdighet, kan planene ikke godkjennes. Det er viktig at kostnadsoverslaget er mest mulig korrekt. Tiltakshaver må i så fall få planene i retur for nødvendig oppretting eller omprosjektering.

§ 17-7. Kommunens vedtak om foreløpig beregning av refusjon

Ved godkjenning skal kommunen vurdere tiltakshavers angivelse av tiltaket og eiendommer og arealer som anses refusjonspliktige, herunder at de refusjonspliktige får oppfylt sin egen forpliktelse etter plan- og bygningsloven § 18-1 og at det lovlig kan kreves tilknytning til anlegget gjennom privat anlegg. For anlegg som nevnt i plan- og bygningsloven § 18-2 skal kommunen tilsvarende påse at tiltaket tjener de refusjonspliktige.

Finner kommunen grunnlag for å gjøre endringer i planene for utførelse, kostnadsoverslaget eller forslaget til fordeling, skal kommunen rette dette.

Medfører kommunens vurdering at ny refusjonspliktig eiendom inkluderes i saken, eller at forslaget til fordeling øker med mer enn 15 % for noen eiendom, skal saken returneres til tiltakshaver som sender fordelingsforslaget til berørte grunneiere og festere for ny uttalelse.

Veiledning

Til første ledd

Bestemmelsen presiserer kommunens plikter ved fastsetting av kostnadsfordelingen. Det pekes særlig på at de grunnleggende forutsetningene for refusjonsplikt skal være avklart, men kommunens godkjenning av planer, kostnadsoverslag og forslag til fordeling må alle baseres på en vurdering fra kommunens side.

Når det gjelder hvilke eiendommer som får nytte av anlegget, vil dette ofte være innlysende. Men noen ganger kan det knytte seg tvil til om eiendommer som ligger et stykke fra anlegget kan pålegges å bli tilknyttet gjennom private anlegg. Et sentralt poeng er at refusjon påhviler eiendom som ligger slik til at en i en senere byggesak vil kunne anse at opparbeidingsplikten allerede er oppfylt.

Til andre ledd

Bestemmelsen regulerer det forhold at kommunen finner å måtte gjøre endringer. Dersom nye eiendommer tas med som refusjonspliktige, må vedkommende grunneier varsles. Dersom kommunen tar ut eiendommer av tiltakshavers forslag til fordeling, vil kostnadene for de øvrige grunneiere stige.

Til tredje ledd

Etter bestemmelsen må det gjennomføres ny høring dersom forslaget til fordeling endres med mer enn 15 % for noen eiendom. Grunnen til dette er at debitorerne på ny skal kunne få vurdert om man vil påberope seg en verdistigningsbegrensning for eiendommen.

Det kan tenkes at kommunen vedtar å dele refusjonsenheten. Det beste er at tiltakshaver har forutsett at dette kan komme til å skje slik at det er sendt inn separate kostnadsoverslag og separate forslag til fordeling for de to enhetene. En deling vil forandre grunnlaget for fordelingen så mye at det må gjennomføres ny varsling blant de refusjonspliktige. Saken skal i så fall sendes i retur til tiltakshaver som utarbeider nye kostnadsoverslag og nytt fordelingsforslag som må sendes de berørte til uttalelse.

§ 17-8. Anledning til uttalelse til gitt pristilbud. Anbudskonkurranse

Krever kommunen pristilbud eller anbudskonkurranse i stedet for kostnadsoverslag for utførelsen av anlegget, skal tiltakshaver gis anledning til å uttale seg og eventuelt fremlegge reviderte beregninger.

Veiledning

Kommunen kan etter pbl. § 18-8 andre ledd andre punktum kreve å få tilsendt bindende pristilbud, eventuelt innhentet i anbudskonkurranse. Det settes ingen kriterier i loven for når kommunen bør kreve fremsatt et pristilbud. Pristilbudet er bindende ved den endelige fastsettelsen av refusjonen, jf. pbl. § 18-9 andre ledd.

Prosessen med å gjennomføre en anbudskonkurranse vil medføre kostnader som må anses som nødvendige, og som kan inngå i de refusjonsberettigede kostnadene. Kommunen bør derfor ikke gi pålegg om anbudskonkurranse uten at man er rimelig sikker på at kostnadene kan presses ned.

§ 17-9. Tilleggsutligning

Krav fra tiltakshaver om tilleggsutligning av kostnad som er udekket som følge av avkorting etter plan- og bygningsloven § 18-8 andre ledd tredje punktum må fremsettes innen 3 uker etter at kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning er meddelt refusjonskreditor.

Veiledning

Tilleggsutligning utføres bare dersom tiltakshaver krever det. Det er i loven ikke satt noen frist for å kreve slik utligning. Av hensyn til debitorerne bør det likevel være en frist for å fremsette kravet slik at disse raskt kan skaffe seg et totalbilde av det samlede refusjonsbeløp.

Kapittel 18 Utbyggingsavtaler

Innledning

Bestemmelsene i kapitlet om utbyggingsavtaler omfatter en bestemmelse som er en direkte videreføring av forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler, og en bestemmelse om adgang til å gjøre unntak fra krav til saksbehandling og offentlighet for utbyggingsavtaler etter pbl. §§ 17-2 og 17-4. Det vises også til utfyllende veiledningsmateriale på Kommunal- og regionaldepartementets sider om utbyggingsavtaler på www.regjeringen.no/krd.

§ 18-1. Forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler

Det kan ikke avtales at grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige med hjemmel i lov er forpliktet til å skaffe til veie. Med bekostes menes også utgifter i forbindelse med forskuttering, lån eller andre kredittytelser.

Veiledning

Innledning

Det følger av pbl. § 17-6 at det kan gis ytterligere bestemmelser om inngåelse av selve utbyggingsavtalen, hvilke typer tiltak som kan omfattes av en utbyggingsavtale, herunder at nærmere angitte tiltak ikke kan inngå i en utbyggingsavtale hvordan kriteriene i loven skal anvendes, og hvordan avtalevilkårene kan gjennomføres.

Byggesaksforskriften § 18-1 angir et forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler, og inneholder en definisjon av hva slike tiltak er. Bestemmelsen er en videreføring av Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler (FOR 2006-04-20 nr 453). En forpliktelse fra private i utbyggingsavtale om opparbeiding av skoler, barnehager eller lignende er ikke tillatt.

Loven er en direkte videreføring av tidligere pbl. kap. XI-A. Loven omfatter alle typer planer, herunder også tidligere inngåtte reguleringsplaner, områdeplaner og bebyggelsesplaner. I bestemmelsen som regulerer forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler, pbl. § 17-2, er det tatt inn en delegasjonssperre, slik at vedtaket må fattes av kommunestyret selv.

Typer av tiltak – kriterier for avgrensning

For å angi hvilke bestemte typer tiltak som ikke kan inngå i en utbyggingsavtale brukes formuleringen ”skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester”. Hvilke tiltak som rammes presiseres nærmere ved at det kun er de tjenestene det offentlige har en lovfestet plikt til å fremskaffe som er omfattet av forbudet.

Det offentlige er i stor utstrekning forpliktet til å fremskaffe skoletilbud, og skoler vil således ikke kunne inngå i avtalene. Også for barnehager og sykehjem foreligger en plikt for det offentlige til å sørge for at det foreligger et tilbud. Alle former for overføringer fra utbyggere til kommunen som har med det alminnelige tilbudet å gjøre, faller dermed inn under forbudet i forskrift.

Forbudet retter seg mot tilbud det offentlige har ansvar for å fremskaffe uavhengig av hvordan dette skjer. Også tilbud som leveres av private, for eksempel private barnehager, er forbudt i utbyggingsavtaler. Det kan ikke tas inn et vilkår om tilskudd til skoler, heller ikke i form av skolebygg som f. eks. stilles til rådighet til redusert leie.

Forbudet retter seg som nevnt mot det tilbudet det offentlige har plikt til å fremskaffe. Det trekkes altså en grense mot tilbud som retter seg mot samme brukergruppe (skolebarn, barnehagebarn og pasienter), men som ikke er en del av de lovpålagte ytelsene. Dette må i utgangspunktet vurderes ut fra de aktuelle særlovene. Tiltak som oppfyller kravene til tjenesten og bidrar til kommunens oppfyllelse av de lovpålagte pliktene kan ikke inngå i utbygging-savtaler.

For skoler innebærer dette forbud mot bidrag til bygninger, anlegg eller drift for så vel skoler som skolefritidsordningen, jf. opplæringslova §§ 13-1 og 13-7. For barnehager gjelder forbudet barnehager som oppfyller kravene i barnehageloven jf. forskrift 1. mars 2006 nr. 266 om rammeplan for barnehagens innhold og oppgaver. Sykehjem

reguleres av kommunehelsetjenesteloven og sosialtjenesteloven. Sosialtjenesteloven § 4-3 omfatter praktisk bistand og opplæring, herunder brukerstyrt personlig assistanse, avlastningstiltak, støttekontakt og boliger med heldøgns omsorgstjenester (aldershjem og tilrettelagte boliger for barn under 18 år). Bestemmelsene pålegger kommunen å tilby et minimum av tilbud. Etter bestemmelsen er aldershjem altså tilbud kommunen er pliktige å fremskaffe, og som således omfattes av forbudet. Kommunens helsetjeneste skal omfatte tilbud som opplistet i kommunehelsetjenesteloven § 1-3. Sentralt er kommunens plikt til å sørge for "sykehjem eller boform med heldøgns omsorg og pleie", jf. kommunehelsetjenesteloven § 1-3 andre ledd nr. 6. I forskrift for sykehjem og boform med heldøgns pleie er det stilt særlige krav til disse boformene. Ethvert bidrag til oppfyllelsen av et slikt tilbud omfattes av forbudet i forskriften. Omsorgsboliger kan reise særskilte problemstillinger. Omsorgsboliger faller ikke under definisjonen "boform med heldøgns (omsorg) og pleie", og omfattes således ikke av forbudet i forskriften. Grensedragningen her vil imidlertid ikke ha stor betydning, siden det følger av lovens § 17-3 andre ledd at eventuelle boliger kommunen betinger seg i avtalen skal kjøpes til markedspris.

Tvilstilfeller kan oppstå der avtalen gjelder bygninger og anlegg som ikke er eksklusive for skoler, barnehager, eller pasienter, men som også skal benyttes av disse. Eksempler kan være idrettsanlegg. Slike tiltak må vurderes ut fra sitt primære formål. Oppføres de i tilknytning til for eksempel en skole for å oppfylle hoveddelen av skolens plan for fysisk fostring kan anlegget være forbudt i utbyggingsavtale. Bygges anlegget derimot for kommunens innbyggere generelt, kan avtalen være tillatt, slik at vilkårene kun vurderes mot vilkårene i pbl. § 17-2.

For ytterligere veiledning vises til Kommunal- og regionaldepartementets egne sider på www.regjeringen.no/krd om utbyggingsavtaler.

Vedlegg

Litteratur

Link til KRDs UBA-sider www.regjeringen.no

§ 18-2. Unntak fra krav til saksbehandling og offentlighet for utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven § 17-2 og § 17-4

For utbyggingsavtaler hvor den private parts forpliktelser etter plan- og bygningsloven § 17-3 andre til fjerde ledd i det alt vesentlige omfattes av plan- og bygningsloven § 18-1 og § 18-2, kan kommunen unnta fra kravene i plan- og bygningsloven § 17-2 og § 17-4.

Veiledning

Innledning

Det følger av pbl. § 17-6 at det kan gis ytterligere bestemmelser om inngåelse av selve utbyggingsavtalen, hvilke typer tiltak som kan omfattes av en utbyggingsavtale, herunder at nærmere angitte tiltak ikke kan inngå i en utbyggingsavtale, hvordan kriteriene i loven skal anvendes og hvordan avtalevilkårene kan gjennomføres.

Byggesaksforskriften § 18-2 gir unntak fra kravet om saksbehandling og offentlighet i pbl. §§ 17-2 og 17-4 dersom den private parts forpliktelser i det alt vesentligste omfattes av pbl. §§ 18-1 og 18-2.

Hjemmelen følger av plan- og bygningsloven § 17-6, som gir hjemmel til å gi ytterligere regler for selve avtaleinngåelsen av utbyggingsavtaler.

Til bestemmelsen

Loven stiller en rekke krav til saksbehandlingen i forbindelse med inngåelsen av utbyggingsavtaler, og kommunen har ansvar for å sikre at plan- og bygningslovens krav blir fulgt. Utgangspunkt for utbyggingsavtaler er forhåndsvedtaket i kommunestyret etter pbl. § 17-2 første ledd. Oppstart av avtaleforhandlinger, omfang av avtale som knytter seg til pbl. § 17-3, og innhold i inngått avtale, skal legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader etter pbl. § 17-4 første ledd. Formålet med saksbehandlingsreglene er at store og dyre avtaler blir gjort kjent ved en gjennomsiktig og god prosess. Utbyggingsavtaler innebærer at kommunen inntar en rolle som forhan-

dlingspart i forlengelsen av allerede å være plan- og bygningsmyndighet. Tilbud fra utbygger om ytelser til kommunen kan tenkes å påvirke kommunen til å fatte gunstige vedtak i utbyggers favør eller skape mistanke. I ytterste konsekvens kan dette sette press på andre hensyn i en forsvarlig planprosess.

Avtaler om gjennomføring av forhold som kan pålegges opparbeidet med hjemmel i §§ 18-1 og § 18-2 innebærer imidlertid ikke en forfordeling. Dersom forpliktelsene for den private part i det alt vesentligste følger av pbl. § 17-3 andre til fjerde ledd, altså slik at de kunne vært pålagt med hjemmel i lov utenom utbyggingsavtalen, er det hverken nødvendig å følge pbl. § 17-2 om forutberegnelighetsvedtak eller at kommunen skal legge til rette for medvirking fra berørte grupper og interesser. Det er heller ikke nødvendig å følge saksbehandlingsreglene i pbl. § 17-4 om kunngjøring av oppstart av forhandlinger, utlegging av utbyggingsavtalen på offentlig ettersyn, eller kunngjøring av inngåelse av utbyggingsavtale.

Dersom en del av utbyggingsavtalen skal unntas offentlig ettersyn, skal den private parts forpliktelser etter avtalen ikke gå lenger enn en gjennomføring av plan etter pbl. §§ 18-1 og 18-2.

Kapittel 19

§ 19-1. Ikrafttreden

Med unntak av § 14-2, § 14-4, § 14-5, § 14-6 og § 14-7 trer denne forskrift i kraft 1. juli 2010.

§ 14-2, § 14-4, § 14-5, § 14-6 og § 14-7 trer i kraft 1. juli 2011.

Fra samme tidspunkt som første ledd oppheves følgende forskrifter:

- a) Forskrift 24. juni 2003 nr. 749 om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK).
- b) Forskrift 22. januar 1997 nr. 35 om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF).

Veiledning

Byggesaksdelen i ny plan- og bygningslov trer i kraft 1. juli 2010. Bestemmelsen fastslår at forskriften trer i kraft samtidig, med unntak av reglene om kontroll. Bestemmelsen fastslår at gjeldende SAK og GOF oppheves samtidig med at ny lov og forskrift trer i kraft.

Obligatoriske krav om uavhengig kontroll trer i kraft 1. juli 2011. Dette gjelder både obligatoriske krav om kontroll, og krav om obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak. For beskrivelse av reglene som gjelder i overgangsperioden vises det til innledningen til kapittel 14.

§ 19-2. Overgangsbestemmelser

Der det etter tidligere bestemmelse § 23 i forskrift for godkjenning av foretak for ansvarsrett er gitt sentral godkjenning for ansvarlig søker, prosjekterende og utførende for tre år, gjøres godkjenningen gyldig etter § 13-4 inntil godkjenningen utløper. Der det etter tidligere bestemmelse § 23 i forskrift for godkjenning av foretak for ansvarsrett er gitt sentral godkjenning for ansvarlig kontrollere, gjøres godkjenningen gyldig etter § 13-4 inntil ett år. Dersom foretaket ønsker en ny vurdering av godkjenningen før godkjenningsperioden løper ut, skal den nye godkjenning kun gjelde ut den opprinnelige godkjenningsperioden.

Ved forskriftens ikrafttreden utnevnes et nytt medlem i den sittende Klagenemnda for sentral godkjenning som representant for gruppen kontrollere. Den første oppnevnte representanten for gruppen kontrollere har funksjonstid i tre og et halvt år.

Veiledning

Til første ledd

For gitte sentrale godkjenninger som ansvarlig søker, prosjekterende og utførende gjelder det en overgangsordning på inntil 3 år, hvor godkjenningene gjelder for den perioden de er gitt. Foretak hvis godkjenning utløper etter 1. juli 2010 må søke om godkjenning etter de nye reglene.

Gitte sentrale godkjenninger som ansvarlig kontrollere varer i inntil ett år. Hvis godkjenningen utløper etter 1. juli 2010 må ny sentral godkjenning søkes om og vurderes etter nytt regelverk. Foretak som skal utføre kontroll etter 1. juli 2011 må være godkjent etter nytt regelverk. Det kan gis lokal ansvarsrett til ansvarlig kontrollere i medhold av eksisterende sentral godkjenning inntil 1. juli 2011. Ansvarsrett skal imidlertid gis for "kontroll", som både kan omfatte kontroll av prosjektering og av utførelse.

Hvis et foretak søker om fornyelse av sentral godkjenning før den gjeldende godkjenningen utløper, vil fornyelsen ikke gjelde lenger enn den opprinnelige godkjenningsperioden.

Til andre ledd

Den sittende Klagenemnda for sentral godkjenning vil sitte ut den perioden de er utnevnt for. I tillegg utnevnes ett medlem som skal representere gruppen kontrollerende. Vedkommende skal sitte i nemnda ut gjeldende periode og i neste periode.