

Rundskriv H-20/95

Historisk arkiv

Publisert under: Regjeringen Brundtland III

Utgiver: Kommunal- og arbeidsdepartementet

Tilbaketrekking av eldre rundskriv på plan- og bygningslovens område - Samlerundskriv for temaer vedrørende byggesaksbehandling som fremdeles er aktuelle

Rundskriv | Dato: 07.01.1995 | [Kommunal- og moderniseringsdepartementet](#)

Til

Departementene

Fylkesmennene

Fylkeskommunene

Kommunene

Nr.	Vår ref.	Dato
H-20/95	95/3907 B KFR	28.06.1995

Tilbaketrekking av eldre rundskriv på plan- og bygningslovens område

Samlerundskriv for temaer vedrørende byggesaksbehandling som fremdeles er aktuelle

Innhold:

I. Innledning

II. Opparbeiding av veg og avløp

III. Dispensasjon fra plan og bygningsloven og byggeforskriften

IV. Bruksendring og riving av bolig

V. Noen meldingspliktige arbeider

VI. Kommunens godkjenning av ansvarshavende

VII. Avsluttende merknader

I. Innledning

Det ble fra bygningsloven kom i 1965 og frem til vedtagelsen av plan- og bygningsloven i 1985 gitt en rekke rundskriv. Innholdet i flere av disse har fremdeles interesse. Mange av rundskrivene omhandler imidlertid ordninger som ikke lenger gjelder. Videre har mengden av rundskriv blitt uoversiktlig. Departementet mener også at innholdet i mange av de tidligere gitte rundskriv har blitt innarbeidet i en fast praksis.

Formålet med dette rundskriv er å skape et mer oversiktlig bilde ved å samle de delene av tidligere gitte rundskriv som fremdeles er aktuelle i ett nytt samlerundskriv om temaer vedrørende byggesaksbehandling.

Rundskrivet erstatter, med de unntak som er nevnt nedenfor, alle rundskriv gitt før 1. januar 1986 av Kommunal- og arbeidsdepartementet angående forståelsen og praktiseringen av byggesaksreglene i plan- og bygningsloven og byggeforskriften. Følgende rundskriv gjelder inntil videre, men vil bli erstattet av et nytt rundskriv om ekspropriasjon:

- 1) Rundskriv jnr. 5091/65 D av 2. august 1965 - Forberedelse av søknader til Kommunaldepartementet om samtykke til ekspropriasjon.
- 2) Rundskriv jnr. 2520/70 D av 7. juli 1970 - Ekspropriasjonsrett for bolig- og tomteselskaper.
- 3) H-60/72 av 29. september 1972 - Forhåndsvarsel ved ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan m.v.
- 4) H-36/77 av 4. juli 1977 - Delegasjon av kommunal- og arbeidsdepartementets myndighet til å samtykke i eiendomsinngrep m.v. etter visse bestemmelser i oreigningsloven og bygningsloven.
- 5) H-20/85 av 8. juli 1985 - Forhandlinger ved ekspropriasjon.

Meldinger fra Statens bygningstekniske etat (BE) er ikke omfattet av denne "ryddingen" i rundskriv, og gjelder fortsatt.

De utdragene av rundskrivene som er aktuelle gjengis samlet etter tema. For å oppnå formålet med dette rundskrivet på en så enkel og lite arbeidskrevende måte som mulig, og fordi flere av temaene vil bli innarbeidet i senere rundskriv, er de de aktuelle delene av eldre rundskriv videre gjengitt som sitater. Teksten er således ikke redigert, noe som medfører at

henvisninger ol. kan være misvisende. Bl.a. bemerkes at ordet "byggningsråd" i disse rundskriv nå må leses som "kommunen", jfr. de lovendringer som har funnet sted. Se rundskriv H-52/93 om dette.

II. Opparbeiding av veg og avløp

Plan- og bygningsloven § 66 stiller, som den tilsvarende bestemmelsen i bygningsloven, krav om at atkomst og avløp skal være opparbeidet før tomt fraskilles eller bygning oppføres. Om dette siteres fra rundskriv 4066/67 D:

"---- Det er bl.a. i Stortinget reist spørsmål om behovet for å stille slike vilkår for fradeling av byggetomter, og om det er grunn til å ta lovbestemmelsene opp til ny vurdering.

Departementet vil i denne sammenheng peke på at det i forarbeidene til bestemmelsene i den nye bygningslov er understreket betydningen av at det allerede før fraskilling av byggetomter finner sted, blir påsett at atkomst og kloakkforholdene er sikret på en tilfredsstillende måte.

Bestemmelsene grunner seg bl.a. på de uheldige erfaringer som en - særlig i pressområder - har hatt ved utbredt deling og salg av tomter som ikke er byggeklare. Ved slike salg har tomtekjøperen ofte kommet i en vanskelig stilling ved å ha bundet sine midler i en tomt han ikke får bebygge, idet han ikke makter kostnadene ved nødvendig opparbeiding av veg og kloakk i tillegg til byggekostnadene. Slike opparbeidingskostnader vil i mange tilfelle bli betydelige. Kommunen blir som følge av dette utsatt for press til å sette i gang arbeidet med å gjøre tomter byggeklare på tid og sted som passer dårlig med kommunens utbyggingsplaner for øvrig. Det er fremholdt at dette forhold gjør seg gjeldende selv om kommunene etter loven har høve til å forby selve byggearbeidet før tomtene er byggeklare. ----"

Også forurensningsloven, som avløste lov om vern mot vannforurensning, stiller krav om avløp. Rundskriv H-9/72 om forskrifter til lov om vern mot vannforurensning og byggningsrådets kompetanse sier om forholdet til § 66:

"---- *Bestemmelsene i vannforurensningsloven og forskriftene til loven gjelder i tillegg til bestemmelsene i bygningslovens § 66 nr. 2. Dette innebærer at iverksetting av slike mindre byggetiltak og i slik nærhet av vassdrag m.v. som forskriftene omhandler, ikke kan finne sted før byggningsrådets godkjenning er meddelt etter såvel bygningslovens § 66.2 som forskriftene til vannforurensningsloven. ----*"

III. Dispensasjon fra plan- og bygningsloven og byggeforskriften

Rundskriv H-35/83 om endringer i bygningsloven av 1965 og om endringer i Byggeforskrift gir en orientering vedrørende lov- og forskriftsendringer som den gang fant sted.

Rundskrivets vedlegg 2 sier om dispensasjon:

"---- Til § 7 Dispensasjon

Selv om det formelle og faktiske utgangspunktet er og skal være at bygningslovgivningens regelverk skal følges, er byggesakene så mangeartede at regelverket ikke alltid passer helt, slik at det alltid vil være et begrunnet behov for dispensasjon i en del tilfelle.

Bygningsmyndighetene må i denne sammenheng huske på at deres og regelverkets oppgave ikke bare er å styre plan- og byggeprosessen, men også legge forholdene til rette for den som skal bygge så langt det er mulig ut fra de hensyn regelverket skal vareta.

Ifølge § 7 kan dispensasjon gis når "særlige grunner" foreligger. Av uttrykksmåten følger klart nok at ingen har krav på å få dispensasjon. På den annen side kan uttrykket gi inntrykk av at det må foreligge ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon skal kunne gis, noe som ville være en misforståelse.

Utrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom bygningslovgivningen. Nabomessige hensyn kan også komme inn ved bygningsmyndighetenes behandling. I den enkelte dispensasjonssak må det ut fra intensjonene i vedkommende bestemmelse foretas konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt. ----

---- Det er ikke foreslått lovendringer for å begrense bygningsrådets dispensasjonskompetanse fra lovens bestemmelser. Noen bestemmelser er det aktuelt å dispensere fra, men de bestemmelser som gir generelle regler om bygningsmyndighetenes organisasjon og saksbehandling går departementet ut fra at det ikke dispenseres fra. Dessuten er en rekke bestemmelser i loven formulert slik at bygningsrådet baserer avgjørelsen på et skjønn.

Vedtekt er en lokal bestemmelse som er kommet i stand etter kommunens eget vedtak. Det er derfor rimelig at kommunen selv også skal kunne dispensere fra vedtekt. I reguleringsplan, dvs. i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til planen, vil det kunne inntas begrensninger i dispensasjonskompetansen. Dette bør bare skje i særlige tilfelle. Dersom en dispensasjon fra reguleringsplan berører en sektormyndighets interesse, bør vedkommende myndighet kontaktes før dispensasjon eventuelt gis.

Det kreves fortsatt søknad om dispensasjon, men den trenger ikke lenger være grunnlagt. Der det er behov for nærmere begrunnelse og den ikke er gitt eller er ufullstendig kan bygningsmyndighetene kreve det med henvisning til sin utredningsplikt etter forvaltningslovens § 17.

Første ledd siste punktum tar opp gjeldende regel om at det kan settes vilkår for dispensasjon. Som tidligere kan vilkårene bare settes slik at det er en naturlig sammenheng mellom dispensasjon og vilkår, f.eks. slik at vilkår så langt som mulig kompenserer for ulemper o.l. dispensasjon ellers kan medføre.

I annet ledd presiseres at midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid. Når midlertidig dispensasjon opphører, skal det utførte fjernes eller endres, midlertidig tillatt bruk opphøre eller krav det er gitt utsettelse med oppfylles. Dette følger av at dispensasjonen er midlertidig. Derfor stilles det ikke et absolutt krav om at det skal avgis erklæring om dette i hvert tilfelle, slik det er i någjeldende § 8 annet ledd for dispensasjon på ubestemt tid. Bygningsmyndighetene må i det enkelte tilfelle vurdere om erklæring anses påkrevet, bl.a. under hensyn til hva slags tiltak dispensasjonen gjelder og mulig uklarhet om forpliktelsesens omfang.

Kravet til tinglysing er ikke lenger absolutt. Bygningsrådet kan etter en konkret vurdering gjøre dispensasjonen betinget av at erklæringen tinglyses. En kan her se på bl.a. hvilken betydning det aktuelle forhold har for eiendommens verdi, bruk m.v.

Det fremgår av lovteksten at erklæringen vil være bindende også for panthavere og andre rettighetshavere selv om den ikke er tinglyst.

Etter gjeldende bestemmelse kreves det tinglyst erklæring for søkeren. Etter lovendringen vil bygningsmyndighetene kunne kreve at også eieren (festeren) erklærer seg medforpliktet til å fjerne m.v. det midlertidige tillatte.

Reglene om nabovarsel er ikke endret, men står i 3. ledd.

I nytt 4. ledd fremgår at i enkeltsaker hvor dispensasjonskompetansen ligger hos et annet organ, skal bygningsrådet gi uttalelse før saken behandles av vedkommende dispensasjonsmyndighet. ----"

H-10/84 om bygningsrådenes myndighet til å dispensere fra byggeforskriftenes bestemmelser om tilgjengelighet er her gjengitt i sin helhet:

"---- Bygningsrådene har fått myndighet til å dispensere fra bl.a. bygningsloven og byggeforskriftene. Dette skjedde ved lov av 27 mai 1983 nr. 32 om endringer i bygningsloven. Myndigheten omfatter også de bestemmelsene i byggeforskriftene som særlig skal sikre tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede til alle deler av bygninger hvor publikum skal ha adgang (byggeforskriftenes kap. 26:31 og kap. 31:34-36).

De funksjonshemmedes organisasjoner har overfor departementet uttrykt bekymring for at dette skal føre til økning i antall dispensasjoner fra kravene om tilgjengelighet til og i bygninger.

Departementet vil derfor presisere følgende i forbindelse med dispensasjon fra nevnte bestemmelser i byggeforskriftene:

Dispensasjon i medhold av bygningslovens § 7 kan bare gis "når særlige grunner foreligger". Av uttrykket "særlige grunner" fremgår det at ingen har krav på å få dispensasjon. Uttrykket må likevel ikke forstås slik at det må foreligge ekstraordinære omstendigheter for at dispensasjon skal kunne gis. Det må sees i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom bygningslovgivningen. Foreligger det en overvekt av hensynsom taler for dispensasjon vil lovens vilkår være oppfylt, jfr. vårt rundskriv H-35/83.

Det sentrale ved vurdering av dispensasjonssøknader vil etter dette være styrken av de offentlige hensyn som vedkommende bestemmelse skal ivareta, dernest vekten av de særlige grunner til å fravike disse offentlige hensyn. Når det gjelder bestemmelsene om funksjonshemmedes tilgjengelighet til og i bygninger, er dette minimumskrav som det offentlige har sterk interesse av at blir fulgt. Det skal derfor kreves relativt mye av "de særlige grunner" som må foreligge før dispensasjon fra disse bestemmelsene kan gis.

Kravet om at særlige grunner må foreligge, gjelder selv om det ikke er noe krav om at søknader om dispensasjon må grunngis. I henhold til forvaltningslovens § 17 skal bygningsrådet påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Dersom rådet finner det nødvendig og søkeren ikke har redegjort for forholdet, kan det be om nærmere begrunnelse i saken før avgjørelse treffes. I tvilstilfelle bør bygningsrådet innhente uttalelse fra funksjonshemmedes organisasjon i kommunen eller fylket.

Dispensasjon i medhold av § 7 i bygningsloven fra byggeforskriftenes bestemmelser om bygningers tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede kan bare gis når:

- særlige grunner foreligger og*
- de særlige grunner veier tyngre enn de offentlige hensyn bestemmelsene skal ivareta.*

De forutsetninger som må tilfredsstilles før dispensasjon kan gis, er ikke lempet som følge av at bygningsrådene nå har fått direkte hjemmel til å gi dispensasjoner. ----"

IV. Bruksendring og riving av bolig

H-18/94 om oppheving av boligformidlingsloven og samordning av husleielovens og bygningslovens bestemmelser om bruksendring, riving m.v. omhandler de endringer som fant sted ved lov av 8. juni 1984. Boligformidlingsloven fra 1977 ble opphevet. Det samme var tilfelle med husleielovens § 41. Det ble gjort endringer i bygningslovens §§ 91 a (nå pbl) og 113. Videre ble lov om borettslag § 22 endret. Fra rundskrivet siteres forøvrig:

"---- Lovendringen medfører at bygningsrådet ved sin behandling av rivings- og bruksendringssaker etter § 93 har fått en ny hjemmel for avslag dersom kommunestyret ved vedtekt har gjort § 91 a gjeldende innen kommunen. Når det gjelder vurderingen etter den nye § 91 a, innebærer lovendringen ingen endring i forhold til vurderingen etter någjeldende § 41 i husleieloven, bortsett fra at det er klargjort at uttrykket forretningslokale også omfatter hotell eller annet herberge. Forretningslokale omfatter således bl.a. butikk, kontor, lager og annen næringsvirksomhet.

Hensynet bak bestemmelsen er, som bak husleielovens § 41, å gi mulighet for å ta hensyn til boligbehovet i områder med press på boligmarkedet. Bygningsrådet må i det enkelte tilfelle vurdere hvilken betydning den aktuelle bygningen har for det lokale boligbehov. Herunder bør det legges vekt på hvor mange boliger som eventuelt vil gå tapt, og i hvilken grad disse antas å være attraktive for boligmarkedet, ut fra boligtype, beliggenhet m.v. Videre bør det tillegges betydning hvilken fysisk stand bygningen har, og ved behandling av rivesøknader også i hvilken utstrekning eventuelt et tap av boliger vil bli kompensert ved nybygg.

Det er i bestemmelsene annet ledd presisert at bygningsrådet kan stille vilkår om at berørte beboere skaffes erstatningsbolig. Det vil i så fall være opp til bygningsrådets skjønn å utforme vilkåret nærmere i den enkelte sak, ut fra de eksisterende boliger beskaffenhet, arten av de inngåtte leieforhold og beboernes mulighet til selv å skaffe en ny tilsvarende bolig. En minner om at eventuell oppsigelse av leier etter husleielovens § 38 ikke kan settes til side når eiendommen skal rives, og bare når særlige grunner gjør det rimelig ved ombygging, f.eks. sammenslåing av leiligheter eller oppdeling av leiligheter til hybler. ----"

V. Noen meldingspliktige arbeider

Ved lov av 14. juni 1985 nr. 74 ble bl.a. § 86 a om mindre byggearbeid på boligeiendom og § 86 b om arbeid innenfor en enkelt bedrifts område føyd til bygningsloven. Fra rundskriv H-26/85 om lovendringen gjengis:

"---- 2. Mindre byggearbeid på boligeiendom. Ny § 86 a. ----

---- Byggherren har imidlertid ansvaret for at byggearbeidet utføres lovlig. Han må derfor selv sørge for å skaffe seg de nødvendige opplysninger. Bygningsmyndighetene vil kunne hjelpe til med dette. Dersom saker er tilstrekkelig belyst, vil det gjøre behandlingen enklere både for byggherre, naboer og bygningsmyndighetene.

2.2. § 86 a gjelder mindre byggearbeid på "boligeiendom som er bebygd med småhus"
Med "boligeiendom" siktes til eiendom som vesentlig nyttes til boligformål. Eiendom som vesentlig nyttes til annet formål omfattes ikke av bestemmelsen, selv når den også er bebygget med bolig (f.eks. næringseiendom med bolig for vaktmester). Eiendom som nyttes til jordbruk og fiske og som også tjener som boligeiendom vil omfattes av bestemmelsen.

Ordningen gjelder bare boligeiendom "bebygd med småhus". Med "småhus" menes frittliggende eneboliger og tomannsboliger, våningshus i tilknytning til gårdsbruk o.l., rekke- eller kjedehus samt fritidsboliger. ----

---- 2.4. Pliktene til den som vil bygge.

Den som utfører eller lar andre utføre for seg arbeid etter bestemmelsene i bgl. § 86 a, jfr. bgf. kap. 15, har selv ansvaret for at arbeidet ikke er i strid med bygningsloven, byggeforskriftene eller gjeldende reguleringsplan med bestemmelser - eller med regelverket i annen lovgivning.

Det er bl.a. viktig å påse at reglene om minsteavstand til veg og nabogrense overholdes. Det er også særlig regler om avstand til kraftledninger, og mange kommuner har krav om avstand til vann- og avløpsledninger. Kommer man for nær disse, kan det føre til krav om omlegging av ledning, eventuelt om flytting/riving av byggverket. Arbeidet må ikke føre til nye eller endrete avkjørselsforhold. Alle former for byggeforbud, bl.a. i medhold av bgl. § 33, vedtekt til § 82 om fritidsboliger, etter strand- og fjellplanloven og kulturminneloven, gjelder fortsatt. Ønsker man å bygge i slike områder, må det fortsatt søkes om dispensasjon og byggetillatelse på vanlig måte.

Det er laget et eget skjema for "Melding om mindre byggearbeider" (K-blankett 5103), som også inneholder gjenpart av nabovarsel, og skjema for nabovarsel (K-blankett 5104). Forutsetningen for at den enklere saksbehandlingen skal fungere er at den som vil bygge

sørger for at skjemaene er korrekt og fullstendig utfylt, og at situasjonsplan, planer, snitt og fasader m.v. over byggearbeidet følger med.

Bygningsmyndighetene skal være byggherren behjelpelig med å skaffe de nødvendige opplysninger om forholdet til bygningslovgivningen og annen lovgivning m.v.

Det er viktig at byggherren sørger for å varsle naboer/gjenboere senest samtidig med at ferdig utfylt melding m.v. sendes til bygningsrådet. Dersom byggherren (eller andre på byggherrens vegne) har varslet naboer og gjenboere så sent at deres rettidig fremsatte krav om saksbehandling etter § 94 innkommer til bygningsrådet først etter at fristen for bygningsrådets tilsvarende krav er utløpt, vil regelverket ikke få anvendelse. I slike tilfelle må saken behandles som søknad om byggetillatelse etter § 94. Det vil derfor være i byggherrens interesse at han varsler naboer og gjenboere i så god tid før han sender melding til bygningsrådet at nevnte situasjon ikke oppstår.

Byggearbeid kan ikke settes igang før 3 uker (pluss postgang) etter at bygningsrådet har mottatt meldingen. Byggherren må således til 3-ukers fristen legge til tiden som går fra han sender melding til den mottas i kommunen, og tiden for postgang fra kommunen tilbake tilbyggherren. For sikkerhets skyld bør bygningsmyndighetene kontaktes før arbeidet tar til. Dette fremgår også av departementets informasjonsfolder H-1160.

Byggherren er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført, jfr. bgl. § 77 nr. 1, og for nødvendige sikkerhetstiltak, jfr. bgl. § 100.

2.5. Naboers og gjenboeres rett til å kreve saken behandlet som søknad om byggetillatelse. Etter § 86 a første ledd bokstav a har naboer og gjenboere rett til å kreve at byggeplanene legges frem for bygningsrådet som vanlig søknad om byggetillatelse, jfr. bgl. § 94. Et slikt krav trenger ikke begrunnes. Dersom krav om søknadsbehandling er fremsatt, kan byggherren ikke sette igang byggearbeidene før bygningsmyndighetene har gitt byggetillatelse. Krav fra nabo om at byggesaken skal fremmes som søknad om byggetillatelse må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at nabovarslet er sendt, og bør umiddelbart meddeles byggherren.

2.6. Bygningsmyndighetenes saksbehandling.

Bygningsmyndighetene i kommunen bør snarest mulig sjekke at mottatte meldinger er korrekt utfylt og at de medfølgende tegninger m.v. er tilstrekkelige for å bedømme arbeidets lovlighet m.v.

Bygningsrådet kan, innen 3 uker etter at melding er mottatt, kreve at byggeplanene legges frem for bygningsrådet som søknad om byggetillatelse. Dette skal bare kreves i særlige tilfelle, f.eks. der

- byggeplanene er i strid med regelverket*
- der foreslåtte løsning har åpenbare svakheter med hensyn til f.eks. planløsning, plassering eller eksteriørmessig utforming*
- meldingen med vedlegg lider av vesentlige feil eller mangler*
- utnyttelsen av tomte og utforming av bygning m.v. krever en nærmere vurdering, f.eks. som følge av at det på tomte tidligere er utført flere slike mindre byggearbeid som nevnt i forskriftenes kap. 15:12.*

Dersom det ikke foreligger slike særlige tilfeller som nevnt eller naboer eller gjenboere ikke har innvendinger mot meldingen, skal bygningsrådet i prinsippet ikke kreve byggetillatelse.

Bygningsrådets krav om byggetillatelse er et enkeltvedtak i henhold til forvaltningsloven. Vedtaket skal således grunngis og kan påklages på vanlig måte.

Bygningsrådet kan føre tilsyn med arbeiderne, og bygningslovens sanksjonsregler - om stansing av ulovlig arbeid osv. - gjelder, som lovens regler ellers.

Det kan kreves gebyr for behandling av meldingen, jfr. bgl. § 109. ----

---- 3. Byggearbeid innenfor en enkelt bedrifts område - Ny § 86 b

Tidligere har departementet i medhold av bygningslovens § 1 unntatt ca. 20 større bedriftsområder fra bestemmelsene i bygningsloven om søknad om byggetillatelse og/eller bygningskontroll. Det har vært reist spørsmål om hjemmelsgrunnlaget for fritakene.

På bakgrunn av de gunstige erfaringer med fritaksordningen - og for å skaffe klart hjemmelsgrunnlag for tilsvarende ordning - er det derfor vedtatt en ny paragraf 86 b i bygningsloven som gir departementet hjemmel til å bestemme at bygningslovens kapittel XIII ikke skal gjelde innenfor et avgrenset bedriftsområde.

Den nye bestemmelsen gjør dessuten saksbehandlingen i forbindelse med vedtak om fritak enklere, da færre organer enn tidligere skal behandle saken. Paragraf 86 b medfører også en viss utvidelse av det saklige virkeområde i forhold til gjeldende ordning, bl.a. omfattes reglene i § 98 om ansvarshavende og § 99 om ferdigattest. Dette har sammenheng med at bedriften selv til enhver tid skal være ansvarlig innenfor bedriftsområdet. Departementet legger til grunn at fritak bare bør omfatte store bedriftsområder som i sin helhet styres og kontrolleres av en enkelt bedrift. Fritak antas i praksis å bli begrenset til slike storbedrifter

som er lokalisert i landkommuner som ofte har begrenset bygningsteknisk ekspertkompetanse.

Fritak gjelder bare de formalregler som er gitt i kapittel XIII. Bygningslovens materielle regler skal fortsatt gjelde innen området. De samme gjelder regelverk etter annen lovgivning som regulerer tiltaket. Bedriften vil være ansvarlig for at regelverket blir fulgt.

Bygningsrådet har etter § 9 plikt til å påse at bygningslovgivningen holdes innen kommunen, og vil når som helst kunne foreta de inspeksjoner og be om den dokumentasjon som det finner nødvendig. For at bygningsrådet skal være orientert om de arbeider som blir foretatt - og under hensyn til bl.a. registrering i forbindelse med GAB-systemet - pålegges bedriften å sende melding til bygningsrådet før arbeider igangsettes innen området. Meldingen bør inneholde nærmere opplysninger om byggearbeidet. De regler som er inntatt i byggeforskriftene kapittel 14 om byggetillatelse og kontroll med byggearbeid bør nyttes så langt de passer.

Departementet kan gi nærmere bestemmelser ved forskrift, men har foreløpig ikke funnet grunn til å gjøre det. ----"

VI. Kommunens godkjenning av ansvarshavende

Etter plan- og bygningsloven § 98 skal, når annet ikke er bestemt ved vedtekt, hvert arbeid som går inn under lovens § 93 forestås av en ansvarshavende som godkjennes av kommunen. Rundskriv H-11/84 ga følgende retningslinjer for godkjenning av ansvarshavende:

"---- Etter bygningslovens § 98 kan ansvarsrett gis til den bygningsrådet anser skikket til å forestå at vedkommende byggearbeider blir riktig og fagmessig utført, og som ellers fyller de krav som bør stilles til pålitelighet og dugelighet.

Den som forestår arbeidet som ansvarshavende skal se til at arbeidet blir riktig og fagmessig utført. Den som utfører selve byggearbeidet vil i mange tilfelle ikke være samme person som den ansvarshavende. Ansvarsrett kan bare gis til fysiske personer idet den ansvarshavende personlig skal ha den fagmessige ledelse av arbeidet, både formelt og reelt. Et byggefirma kan således som sådant ikke få ansvarsrett, bare lederen av eller en annen av firmaets folk. Etter byggeforskriftenes kap. 14:3 skal den ansvarshavende overfor bygningsmyndighetene oppgi en person som skal være til stede på byggeplassen, når den ansvarshavende ikke selv er der.

Bygningsrådets godkjenning av ansvarshavende etter bygningslovens § 98 er ikke betinget av at den ansvarshavende tilfredsstiller kravene i håndverksloven eller entreprenørloven. En rekke byggetiltak vil kunne forestås av andre enn dem som har håndverksbrev i byggefaget eller er godkjente (autoriserte) entreprenører. Også andre håndverkere, bygningsingeniører og arkitekter vil kunne ha de nødvendige kvalifikasjoner etter sin utdannelse og praksis. For mindre arbeid vil byggherren ofte selv utføre arbeidet og må i mange tilfelle anses kvalifisert til å forestå arbeidet som ansvarshavende. Det kan også foreligge så kompliserte byggeprosjekter at ansvaret for riktig og fagmessig utførelse av byggetiltak bare kan gis til personer med særlige kvalifikasjoner. Bygningsrådet må således i hvert enkelt tilfelle vurdere om den skal forestå at arbeidet blir riktig og fagmessig utført, har de nødvendige kvalifikasjoner. Generell ansvarsrett kan gis til entreprenører innenfor fagområde som de etter entreprenørloven er godkjent (autorisert) for. ----

---- I byggefaget har det i den senere tid vært en utvikling som har medført økt bruk av såkalte "kontraktører" dvs. en person som er registrert som næringsdrivende etter merverdiavgiftsloven, men som utfører et arbeid for byggefirma. Disse personer vil svært ofte reelt ikke være å anse som selvstendig næringsdrivende, men som ansatt i firmaet. Kontraktørvirksomheten kan på denne måte føre til at de bestemmelser som gjelder for ansatte og arbeidsgiver bl.a. arbeidsmiljølovgivningen og betaling av arbeidsgiveravgift, ikke blir fulgt. Utviklingen av kontraktørvirksomheten har videre ført til at håndverksbedrifter i byggefaget blir utsatt for en konkurransevridning som medfører at bedriftenes muligheter for opptak av lærlinger blir redusert.

På denne bakgrunn vil departementet tilrå at bygningsrådet - i samband med behandling av søknad om ansvarsrett etter bygningslovens § 98 - i tilfelle ber opplyst om søkeren har håndverksbrev i byggefaget eller er godkjent etter entreprenørloven. Dette kan være gode momenter for bygningsrådets vurdering av søknaden, men vil som nevnt under pkt. 1 i mange tilfelle ikke være noe avgjørende kriterium for bygningsrådet.

Kjennskap til søkers eventuelle brudd på håndverks- eller entreprenørlov vil være momenter som bør tas med i den generelle vurdering av om ansvarsrett skal gis, men bygningsrådet har ingen plikt til å kontrollere at søker oppfyller krav etter nevnte lover eller hans tidligere vandel på feltet.

Departementet vil tilrå at bygningsrådet for godkjenning av ansvarshavende mottar erklæring fra den ansvarshavende om at vedkommende selv tar ansvaret for at hans

*virksomhet ikke er i strid med håndverksloven (dersom loven gjelder på stedet) eller
entreprenørloven.*

*Håndverksloven gjelder i alle bykommuner samt helt eller delvis i de herredskommuner som
er nevnt nedenfor. Entreprenørloven gjelder for alle kommuner (med unntak av Kvitsøy og
Utsira). ----"*

VII. Avsluttende merknader

Med det formål å bedre kvaliteten på byggingen og byggesaksbehandlingen ble det ved lov av 5. mai 1995 vedtatt flere endringer i plan- og bygningsloven. Endringene knytter seg bl.a. til ansvar for feil, skjerpet kontroll med byggearbeid, kvalifikasjonskrav og godkjenning av ansvarshavende, saksbehandling, bestående byggverk og sanksjoner. Loven forventes å tre i kraft tidligst medio 1996. Departementet vil komme tilbake til endringene i senere rundskriv.

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen