



Fylkesmannen i Vest-Agder

Saksbehandler: Geir Daasvatn
Tlf.: 38 17 66 22

Deres ref.: 05/2258
Vår ref.: 2005/4204

Vår dato: 01.12.2005
Arkivkode: 420.0

Kommunal- og regionaldepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

KOM M CG REG. DEP
05 DES 2005
05/2258-98
451-0
BB BY GAH

Høring - NOU 2005: 12 Mer effektiv bygningslovgivning II - Bygningslovutvalgets andre delutredning med lovforslag

Det vises til departementets høringsbrev, med høringsfrist 1. desember 2005.

Bygningslovutvalgets delutredning II, med forslag til byggesaksdel i ny plan- og bygningslov, gir slik Fylkesmannen i Vest-Agder vurderer den et svært godt grunnlag for det videre lovarbeidet. Fylkesmannen stiller seg bak hovedtrekkene i lovforslaget. Det er særlig viktig at forslaget om et nytt søknadssystem med "ett spor" blir fulgt opp i det endelige lovforslaget fra departementet. En slik endring i forhold til dagens søknads- og meldingssystem vil innebære en betydelig forenkling og klargjøring av rettsituasjonen, sett i forhold til gjeldende regelverk.

Kapittel 5 – Rettslige normer for saker om tillatelse til tiltak – særtrekk og normrelasjoner

Pkt. 5.4 – Nærmere om kommunale vedtekter m.v.

Bygningslovutvalget foreslår å oppheve hjemmelen for kommunale vedtekter. Tidligere vedtekter forutsettes tatt inn i planbestemmelser. Dette medfører at bestemmelser om for eksempel parkering og gjerder (plan- og bygningsloven §§ 69 og 103) må tas inn i planbestemmelser.

Fylkesmannen i Vest-Agder er enig i at både den generelle ordningen med å fravike lovens bestemmelser i vedtekt etter plan- og bygningsloven § 3, og de særlige vedtektshjemlene som i dag finnes i loven, bør bortfalle.

Kapittel 7 – Lovens formål

Pkt. 7.8 – Bygningslovutvalgets vurderinger og forslag

Bygningslovutvalget understreker behovet for å finne fram til en regelverksutforming som er oversiktlig og brukervennlig. En formålsbestemmelse bør i lys av dette slik utvalget ser det være kort og konsis, og mest mulig spesifikk i forhold til de formål loven skal benyttes til. Utvalget ser det som uhensiktsmessig å trekke fram en rekke verdier eller hensyn i selve formålsbestemmelsen.

Fylkesmannen i Vest-Agder er enig med utvalget i de vurderinger og forslag som går fram i pkt. 7.8. Bygningslovutvalgets forslag til formålsbestemmelse er etter Fylkesmannens syn

Besøksadr. Tordenskjoldsgate 65
Postadr. Servicboks 513, 4605 Kristiansand
Telefon 38 17 66 00 Telefaks 38 17 60 13

E-post postmottak@fmva.no
Hjemmeside <http://www.fylkesmannen.no/va>
Org.nr. NO974 762 994 Bankgiro 7694.05.01381

bedre eller i hvert fall tydeligere enn Planlovutvalgets (NOU 2003: 14 kapittel 2 pkt. 2.1 og lovutkastet § 1-1) med hensyn til hvilke verdier, hensyn og mål loven særlig er ment å skulle fremme. Det vises i den sammenheng til at Fylkesmannen sluttet seg til mindretallets merknad i Planlovutvalgets utredning om hvordan formålsbestemmelsen burde utformes, jf. utvalgets første delutredning NOU 2001: 7 kapittel 6 pkt. 6.6 side 73. Byggesaksreglene i loven vil dessuten trolig være det vesentlige for store brukergrupper. Denne delen av lovens funksjon bør derfor slik Bygningslovutvalget peker på komme noe tydeligere fram enn hva som er tilfellet i Planlovutvalgets forslag.

Kapittel 8 – Lovens virkeområde

Pkt. 8.4 – Lovens saklige virkeområde

Gjeldende plan- og bygningslov har ingen egen bestemmelse som angir lovens saklige virkeområde. Fylkesmannen er enig med Bygningslovutvalget i at det vil være svært vanskelig i en generell bestemmelse om lovens saklige virkeområde, å definere en nedre grense for hva slags tiltak som i det hele tatt skal omfattes av loven. Slik utvalget peker på, må den nærmere grensedragninng som hittil skje gjennom praksis. Fylkesmannen tror likevel – som utvalget – at det vil være både opplysende og oversiktlig å ha en egen bestemmelse i lovens innledningskapittel som sier noe om hvilke typer arbeid, virksomhet og byggverk loven gjelder for, og som bygningsmyndighetene dermed har hjemmel til å fatte vedtak om. Planlovutvalget har foreslått at det i bestemmelsen om lovens saklige virkeområde skal hete at loven gjelder "[---] gjennomføring av bygge- og anleggstiltak". Fylkesmannen er enig med Bygningslovutvalget i at en slik formulering blir for snever. Bygningslovutvalgets forslag (lovforslaget § 1-2 annet punktum) gir en bedre og mer forklarende beskrivelse av hvilke typer tiltak plan- og bygningsloven skal gjelde for. Fylkesmannen anbefaler derfor at deres lovforslag legges til grunn på dette punkt.

Kapittel 9 – Forholdet til andre lover og ulovfestet rett

Pkt. 9.6.3 – Privatrettslige forhold

Fylkesmannen i Vest-Agder mener det er positivt at det nå tas inn en egen bestemmelse i loven om hva bygningsmyndighetene skal vurdere i den enkelte byggesak med hensyn til privatrettslige forhold. En slik bestemmelse vil blant annet kunne gjøre loven mer brukervennlig.

Kapittel 13 – Søknadssystem og saksbehandling

Fylkesmannen i Vest-Agder er enig med Bygningslovutvalgets forslag med hensyn til klargjøring av de enkelte aktørers ansvarsområder. En synliggjøring av rollefordelingen er viktig for å få til en effektiv og rask byggesaksbehandling. Fylkesmannen mener videre at utvalget har klart å gjøre regelverket enklere og lettere tilgjengelig ved innføringen av et system med "ett spor". Det synes også hensiktsmessig og mer brukervennlig at lovens saksbehandlingsregler samles i et eget kapittel.

Pkt. 13.3 – Landbruksbygg

Bygningslovutvalget peker på at tradisjonell landbruksdrift har endret seg mot stadig større enheter og mer kompliserte bygg. Begrunnelsen for å unnta slike bygg fra reglene om søknadsplikt m.v. er etter utvalgets syn derfor ikke lenger tilstede i samme grad som tidligere.

Fylkesmannen i Vest-Agder er enig i utvalgets vurderinger, og støtter forslaget om at driftsbygninger i landbruket skal følge de samme reglene som er foreslått innenfor et nytt søknads-system.

Pkt. 13.5 – Tidsfrister

Fylkesmannen er enig i at det bør innføres tidsfrist for fylkesmennenes klagesaksbehandling. En frist på 12 uker anses tilstrekkelig, når det gis adgang til å forlenge fristen for særlig kompliserte klagesaker.

Pkt. 13.8 – Klageordningen

Fylkesmannen er enig i utvalgets redegjørelse med hensyn til begrensning i klageadgangen for forhold som er avklart i plan. Planen er resultatet av en omfattende prosess, hvor alle berørte har fått mulighet til å medvirke. Dersom forholdet det klages på er vurdert og avklart i plansaken, er det ikke grunn til å gi parter og andre med rettslig klageinteresse klageadgang på de samme forhold i byggesaken.

Pkt. 13.9 - Mekling

Fylkesmannen i Vest-Agder støttet ikke Bygningslovutvalgets forslag i delutredning I, om å vurdere en meklingsordning nærmere. Fylkesmannen mener fortsatt det kan stilles spørsmål ved om ordningen med mekling innebærer forenkling og/eller effektivisering, jf. dissensen fra utvalgsmedlemmene Hage og Stenwig i pkt. 13.9.7. Deltakelse i mekling må uansett bygge på frivillighet mellom partene (kommunen, tiltakshaver, nabo osv.). Dette bør komme klart fram i lovens ordlyd. Det mest hensiktsmessige er dessuten at det avklares på forhånd – før partene innkalles til mekling – om de virkelig ønsker mekling eller ikke. Også dette bør presiseres i lovteksten. Et forslag til ny ordlyd i lovforslaget § 21-4 femte ledd er tatt inn lenger bak i dette brevet, under merknadene til de enkelte bestemmelser i lovforslaget.

Kapittel 14 – Dispensasjon

Fylkesmannen i Vest-Agder er enig med Bygningslovutvalget i at det er et behov for å kunne fravike plan- og bygningslovens regelverk i enkeltsaker for å få gode og hensiktsmessige løsninger. Det bør derfor være en dispensasjonsbestemmelse i loven.

Fylkesmannen mener videre at det bør være én dispensasjonsbestemmelse i loven, ikke to slik Planlovutvalget har foreslått (NOU 2003: 14, lovforslaget § 19-1). Det vises til Bygningslovutvalgets utredning pkt. 14.8.2, der utvalget konkluderer med at dispensasjonsreglene i plansaker bør være de samme som i andre typer saker. Fylkesmannen slutter seg til utvalgets begrunnelse for dette, og viser særlig til den forenklingsgevinst som derved oppnås.

Fylkesmannen er også som et utgangspunkt enig i at det er behov for å tydeliggjøre forutsetningene for dispensasjon, slik at dette i større grad innvilges i overensstemmelse med overordnede mål og rammer som er søkt ivaretatt gjennom lov, forskrift og arealplaner. Samtidig er det slik Bygningslovutvalget peker på i praksis vanskelig å lovfeste nærmere vurderingskriterier i en generell dispensasjonsbestemmelse. Det kan derfor stilles spørsmål-

tegn ved hvor hensiktsmessig det er å forsøke å utforme en helt ny dispensasjonsbestemmelse, slik utvalget har gjort.

Lovforslaget § 21-10 synes å legge opp til en vurdering i tre omganger: Først må det vurderes om det foreligger "særlige grunner". Dernest må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Til slutt må det vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette er ikke i samsvar med det nåværende rettslige innholdet i plan- og bygningsloven § 7. I dag inngår vurderingen av om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir skadelidende som en del av vurderingen av om det foreligger "særlige grunner". Dersom Bygningslovutvalget med lovforslaget har ment å gi begrepet "særlige grunner" et nytt innhold, ved å trekke ut det tema som hittil har vært det mest sentrale i dispensasjonsvurderingen, bør det gå tydelig fram av forarbeidene hvordan begrepet "særlige grunner" nå skal være å forstå. Praxis kan derved komme inn på rett spor helt fra loven trer i kraft.

Uansett hvilken utforming den nye dispensasjonsbestemmelsen får, bør det i forarbeidene gjøres nærmere rede for hvilke av vurderingstemaene som er ment å være undergitt fritt skjønn, og hvilke som er rettslige forutsetninger for dispensasjon, underlagt domstolens og Sivilombudsmannens kontroll. Dette har slik utvalget peker på også betydning for intensiteten i fylkesmennenes overprøving av kommunenes dispensasjonsvedtak.

Fylkesmannen vil trekke fram forslaget som utvalget nevner i pkt. 14.8.3, på side 278. Her luftes den mulighet at det kan foretas en konkret gjennomgang av hvorvidt det er bestemmelser i loven som bør gjøres ufravikelige. I så fall vil det kunne fastsettes i den enkelte bestemmelse at den generelle regelen om dispensasjon ikke kommer til anvendelse, eventuelt bare kommer til anvendelse på særskilt strenge vilkår.

Videre nevner utvalget at det kan oppnås en innstramning ved at det i loven åpnes for at det i detaljplaner kan gis bestemmelser som hinder dispensasjon, eller skjerper kravene til dispensasjon. Dette vil etter Fylkesmannens syn også være en riktig vei å gå, for eksempel for å unngå dispensasjoner i bestemte områder. Det vil også gi forutberegnelighet for grunneiere som dermed i større uttrekning vil vite hva de har å forholde seg til.

Fylkesmannen mener det bør arbeides videre med begge disse forslagene. Men det bør også være adgang til å fastsette slike bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Svært mange dispensasjonssaker gjelder dispensasjon fra arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel, hvor det ikke foreligger reguleringsplan.

Fylkesmannen støtter for øvrig utvalgets forslag om å ta inn i loven at dispensasjon bare kan gis etter søknad. Dette er i tråd med den senere tids rettsutvikling.

Kapittel 18 – Oppfølging av ulovlige byggearbeider

Forslaget til effektivisering av klagesaksbehandlingen i pkt. 18.8.1.2 side 320 framstår som et velegnet virkemiddel for ressursbesparelse og kortere saksbehandlingstid. Fylkesmannen i Vest-Agder støtter forslaget. Forslaget om adgang til å tinglyse pålegg om retting som en heftelse på den aktuelle eiendom og begrunnelsen for forslaget støttes, jf. pkt. 18.8.1.2 side 321.

Fylkesmannen støtter også utvalgets forslag i pkt. 18.8.2.2 på side 325 om å øke straffesammenheng for brudd på plan- og bygningslovgivningen. Herunder synes det hensiktsmessig å åpne for bruk av tvangsmidlene pågripelse og fengsling etter straffeprosessloven. Disse virkemidlene bør være tilgjengelige ved alvorlige lovbrudd. Det antas at bare et fåtall av overtredelser vil være av så alvorlig karakter at fengselsstraff er aktuelt. At lovbrudd kan medføre fengselsstraff må imidlertid antas å ha en vesentlig allmennpreventiv virkning, særlig for ressurssterke tiltakshavere og foretak.

Pkt. 18.8.3 - Overtredelsesgebyr

Fylkesmannen finner forslaget i pkt. 18.8.3 om overtredelsesgebyr positivt, og viser til og støtter den utredning som ligger til grunn for forslaget, jf. utredningen side 325-329.

Kapittel 19 – Materielle bestemmelser

Fylkesmannen i Vest-Agder støtter i all hovedsak de endringer som er foreslått, jf. dog neste avsnitt.

Pkt. 19.5.3 – lovforslaget §§ 27-1 og 27-2

Bygningslovutvalget foreslår en mindre endring i gjeldende lov § 65 om vannforsyning, ved at bestemmelsen utvides til også å gjelde drikkevann, jf. lovforslaget § 27-1. Utvalget foreslår at gjeldende lov § 66 om atkomst og avløp videreføres uendret, jf. lovforslaget § 27-2. Fylkesmannen har ikke merknader til de materielle sidene ved bestemmelsene.

I Bygningslovutvalgets mandat er det imidlertid uttalt at lovens struktur bør gjennomgås med henblikk på forenkling og brukervennlighet for alle aktuelle brukere. Det er framhevet at gjeldende plan- og bygningslov er svært varierende i framstillingen, og at systematikken og temaene kan synes å ha manglende sammenheng. Bygningslovutvalget peker selv på at de materielle bestemmelsene i loven innbyrdes til dels framstår som tilfeldig sammensatt, jf. utredningen pkt. 19.5.1. Fylkesmannen mener det kan være rom for ytterligere forenkling og forbedring av systematikken i lovforslaget §§ 27-1 og 27-2, som inngår i lovens kapittel 27 – Krav om tilknytning til infrastruktur. Fylkesmannen vil derfor foreslå en omredigering av disse bestemmelsene.

Lovutkastet § 27-2 – Atkomst og avløp – regulerer slik overskriften viser to ulike forhold: Krav om at byggetomta skal være sikret atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel og krav om at bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven. Systematikken kunne bli enda bedre, og reglene mer oversiktlige og brukervennlige, hvis § 27-2 nr. 2 om avløp ble skilt ut som en egen paragraf. Den nye paragrafen burde da plasseres etter § 27-1 om vannforsyning, fordi spørsmålet om avløp for mange logisk sett vil høre mer naturlig sammen med spørsmålet om vannforsyning enn spørsmålet om atkomst. Kapittel 27 ville da få følgende paragrafer:

- § 27-1 Vannforsyning
- § 27-2 Avløp
- § 27-3 Atkomst
- § 27-4 Krav til opparbeiding av veg og hovedledning for vann- og avløpsvann
- § 27-5 Fjernvareanlegg

En slik inndeling kunne gjøre kapittel 27 enda mer oversiktlig og brukervennlig enn lovutkastet.

Et mer radikalt forslag, men som likevel kan være mer logisk enn inndelingen i lovforslaget, kunne være å flytte § 27-2 nr. 2 om avløp til § 27-1 om vannforsyning. Spørsmålene om vannforsyning og avløp vil for de fleste brukere av loven nok høre mer naturlig sammen enn spørsmålene om atkomst og avløp, slik som gjeldende lov og i lovutkastet. Et annet argument som kunne tale for en slik sammenføring, er at de materielle bestemmelsene i utkastet § 27-1 annet til femte ledd ligger svært nær opptil de materielle bestemmelsene i § 27-2 nr. 2 annet til fjerde ledd. Ved å slå sammen paragraf 27-1 med § 27-2 nr. 2, ser det derfor ut til at bestemmelsene i § 27-2 nr. 2 annet til fjerde ledd i stor grad kunne utgå, og i stedet inngå i de nesten likelydende bestemmelsene i § 27-1 annet til femte ledd. På den måten kunne man oppnå en betydelig forkorting av mengden lovtekst i dette kapittelet, i samsvar med Bygningslovutvalgets målsetning om å gjøre loven enklere og mer brukervennlig.

Som et utgangspunkt kunne lovteksten lyde om lag slik:

”§ 27-1 Vannforsyning og avløp

Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann.

Før tomt fraskilles eller oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Når offentlig vann- eller avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til ledningen.

Kommunen kan fravike dette krav hvis det etter kommunens skjønn vil medføre uforholdsmessige kostnader eller det foreligger andre særlige grunner.

Også i andre tilfelle enn de som er nevnt i tredje ledd, kan kommunen kreve at bygningen skal knyttes til offentlig vannledning eller privat eller offentlig avløpsledning, når særlige hensyn tilsier det.

Reglene om tilknytning til vann- og avløpsledning i tredje til femte ledd gjelder også for bestående byggverk.”

Kapittel 27 ville da få følgende paragrafer:

- § 27-1 Vannforsyning og avløp
- § 27-2 Atkomst
- § 27 3 Krav til opparbeiding av veg og hovedledning for vann- og avløpsvann
- § 27-4 Fjernvareanlegg

Antallet paragrafer i kapittelet ville være det samme som i lovforslaget fra Bygningslovutvalget, men mengden lovtekst ville altså være betydelig redusert i forhold til forslaget.

Kapittel 20 – Forholdet til eksisterende bebyggelse

Bygningslovutvalget foreslår å endre nåværende bestemmelse i pbl § 87.

I utvalgets forslag til ny § 31-1 første ledd presiseres det at tiltak på bestående byggverk må utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Fylkesmannen i Vest-Agder er enig med utvalget i at bestemmelsen strengt tatt ikke er nødvendig, men slutter seg også til utvalgets vurdering om at det kan være nyttig å presisere dette.

Fylkesmannen finner utvalgets forslag til ny § 31-1 annet ledd uklar. For det første gjelder bestemmelsen bare for byggverk som er eller brukes i strid med "senere" vedtatt plan. Bestemmelsen vil for eksempel ikke gjelde for byggverk der plangrunnlaget ikke har endret seg siden byggverket ble oppført. Avgrensningen til "senere" vedtatt plan er ikke hensiktsmessig. Det hender ikke så sjelden at byggverk blir oppført i strid med gjeldende plangrunnlag, eksempelvis ved at det blir gitt dispensasjon fra planen. Ordet "senere" bør sløyfes.

For det andre er det uklart hva som menes med at tiltakene bare kan tillates "når planen følges". Det er her uklart om det bare er det omsøkte tiltak som må utføres i samsvar med planen, eller om resten av eiendommen/byggverket må bringes i overensstemmelse med plan for at tillatelse skal kunne gis. Dersom det er det første alternativet som er meningen med bestemmelsen, synes den unødvendig. Dette fordi det alltid må foretas en vurdering av om det omsøkte tiltak er i overensstemmelse med planen. Dersom det er det andre alternativet som er det riktige, bør dette komme klarere frem i lovteksten. Dette kan eksempelvis gjøres slik:

"§ 31-1 Tiltak på bestående byggverk

[--]

På byggverk som er, eller brukes, i strid med plan kan følgende tiltak bare tillates dersom eiendommen bringes i samsvar med planen:

- a) hovedombygging*
- b) tilbygging, påbygging, underbygging,*
- c) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift."*

Kapittel 21 – Om opparbeiding av veg-, vann- og avløpsanlegg

Bygningslovutvalget foreslår ingen gjennomgripende endringer i de materielle reglene om opparbeidingsplikt, jf. utredningen pkt. 21.3.1 avslutningsvis og lovutkastet §§ 27-1 til 27-4. Fylkesmannen i Vest-Agder støtter den vurderingen.

Kapittel 27 - Gebyr

Pkt. 27.4.6.4 – Gebyr for klagebehandling

Bygningslovutvalget foreslår å innføre en mulighet for kommunen til å kreve gebyr for behandling av klage, jf. lovforslaget § 38-1 annet ledd. Fylkesmannen i Vest-Agder er skeptisk til innføring av et slikt gebyr. Innbetaling av gebyr som vilkår for å få behandlet klagen vil innebære at det etableres en særordning i forhold til andre forvaltningssaker.

Formålet med gebyret er videre å hindre klager. Det å hindre klager bør imidlertid ikke være et mål i seg selv. Det kan ha vært grunnlag for å sette fram klage, selv om klagen ikke førte til en endring i realiteten. Et eksempel på dette kan være hvis førsteinstansen har begått saksbehandlingsfeil, som så blir reparert av klageinstansen. Innføring av gebyr kan være et hinder for at begrunnede klager settes fram.

Utvalget framhever at gebyrets størrelse skal settes så lavt at ressursvake personer ikke hindres fra å klage. Fylkesmannen vil framheve at dersom gebyret settes lavt, så minker også "avskrekkingseffekten" gebyret skal ha. Det kan da stilles spørsmål ved om gebyret oppnår sin hensikt. Utvalget åpner også for at klager skal få tilbakebetalt gebyret dersom klagen fører frem, eventuelt at saken har vært tvilsom. Dette er også en ordning som åpner for at gebyret ikke får den ønskede effekt. Etter Fylkesmannens erfaring har de fleste klagerne god tro på egen sak, og forventer at klagen fører fram. Dersom gebyret på den andre siden settes høyt, vil klagers økonomiske situasjon være avgjørende for hvorvidt det klages eller ikke. Et slikt system vil kunne komme til å virke sosialt urettferdig.

Systemet med innbetaling og tilbakebetaling av gebyr vil også føre til ekstraarbeid for kommunen.

Del V – Lovforslag med merknader til de enkelte bestemmelser

Merknader til § 21-4 Behandlingen av søknaden i kommunen

Det vises til merknadene til pkt. 13.9 i utredningen. Fylkesmannen foreslår at lovforslaget § 21-4 femte ledd endres slik:

"Kommunen kan iverksette muntlig saksforberedelse, herunder innkalle tiltakshaver, søker, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse til forhandlinger og mekling dersom disse på forhånd har samtykket i slik saksbehandling."

Merknader til § 27-2 Atkomst og avløp

Fylkesmannen viser til forslaget foran om å foreta en omredigering av §§ 27-1 og 27-2 i lovforslaget.

Uavhengig av dette, kunne bestemmelsene i § 27-2 nr. 1 første ledd bli mer oversiktlige og brukervennlige hvis reglene om atkomst og avkjørsel ble egne ledd under nr. 1. Atkomst og avkjørsel er rettslig sett to forskjellige spørsmål, noe som kunne komme klarere fram om reglene om dette ble plassert hver for seg i to ledd.

Lovforslaget § 27-2 nr. 1 annet ledd er et unntak fra hovedregelen i nr.1 første ledd første punktum. Det mest oversiktlige er da at dette leddet (unntaket) plasseres rett etter hovedregelen. Bestemmelsen i § 27-2 nr. 1 første ledd annet punktum om avkjørsel bør vel derfor i tilfelle flyttes bak dette igjen, og dermed bli tredje ledd.

I lovforslaget § 27-2 nr. 2 første ledd heter det: *"Før tomt fraskilles eller oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven."* Det bør vurderes å føye til "[---] og privatrettslig sikret", slik at bestemmelsen blir i samsvar med det som er ordningen etter gjeldende rett. Se O. J. Pedersen

m.fl., "Plan- og bygningsrett" (2000), s. 518. Det ville også gi bedre samsvar med den tilsvarende regelen om atkomst i § 27-2 nr. 1 første punktum annet alternativ.

Det er en mindre språkmessig feil i forslaget som bør rettes opp: I § 27-2 nr. 2 siste ledd heter det at "Andre og tredje ledd om tilknytning til vann- og avløpsledning gjelder tilsvarende for bestående bebyggelse." § 27-2 nr. 2 andre og tredje ledd gjelder imidlertid bare tilknytning til avløpsledning, bestemmelsene om tilknytning til vannledning står i § 27-1. Henvisningen til vannledning i § 27-2 nr. 2 siste ledd bør derfor fjernes.

Fylkesmannen har etter dette følgende forslag til ordlyd i § 27-2:

"1. Eiendom kan bare deles eller bebygges dersom byggetomta(ene) enten er sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte er sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Hvor vegforbindelse etter kommunens skjønn ikke kan skaffes uten uforholdsmessig vanske eller utgift kan kommunen godta en annen ordning.

Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. vegloven av 21. juni 1963 §§ 40-43.

2. Før tomt fraskilles eller oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven og privatrettslig sikret.

Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen. Kommunen kan fravike dette krav hvis det vil medføre uforholdsmessige kostnader eller det foreligger andre særlige grunner.

Også i andre tilfelle enn nevnt i andre ledd, kan kommunen kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning, når særlige hensyn tilsier det.

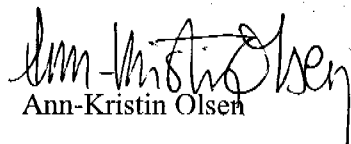
Andre og tredje ledd om tilknytning til avløpsledning gjelder tilsvarende for bestående byggverk."

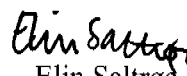
Merknader til § 31-1 Tiltak på bestående byggverk

Fylkesmannen viser til merknadene til kapittel 20 i utredningen.

Avslutning

Fylkesmannen i Vest-Agder imøteser det videre lovarbeidet. Bygningslovutvalget har lagt et godt grunnlag for å kunne erstatte byggesaksdelen i dagens plan- og bygningslov med en adskillig mer oversiktlig og brukervennlig lov.


Ann-Kristin Olsen


Elin Saltrøe
ass. avdelingsdirektør