

Kommunaldepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Oslo 1. desember 2005/FFB/KLa

NOU 2005:12 Mer effektiv bygningslovgivning II

Norsk Kommunalteknisk Forening (NKF) v/Forum for Byggesak (FFB) oversender med dette sitt hørings svar til departementet.

FFB har utarbeidet denne høringsuttakelsen gjennom følgende arbeids prosess, en PowerPoint presentasjon om NOUèn som ble oversendt nettverkskommunene til hjelp i arbeidet. Vi har i høst oversendt vårt 1. utkast til høringsuttak til nettverksgruppene og bedt om innspill på det vi har jobbet med. Mange av gruppene har gitt oss en tilbakemelding på vårt arbeid, noe vi er godt fornøyd med. Totalt er vel 35 kommunegrupper med til sammen mer enn 300 kommuner nå deltakere i nettverket til Forum for Byggesak. En del av forslagene som gruppene har gitt innspill på er sammenfattet under overskriften: Andre forslag/ kommentarer fra NKFs Forum for Byggesaks nettverksgrupper, sist i dette dokumentet. Disse forslagene er ikke drøftet i forumet.

Forum for Byggesak`s høringsuttalelse

Strukturen er ryddig og loven er logisk bygget opp. Det er samlet flere paragrafer som naturlig hører sammen og som følger prosessen.

Universell utforming er løftet i formålparagrafen, noe vi mener er bra. Estetikk har falt ut, selv om vi leser at det ikke skal bety at det legges mindre vekt på dette enn tidligere. Vi mener at estetikk fortsatt bør ha sin plass i formålparagrafen.

Kommunen bør ha kompetanse på estetikk slik at de kan vurdere og begrunne standpunkter på dette viktige fagområdet.

Adgangen til å kunne gi dispensasjon bør begrenses. En frontsatsning for en slik tilstramming er at arealplanene er mer detaljerte. Kanskje det bør trekkes ennå lenger, ved å si at det ikke skal være anledning til å dispensere fra vedtatt detaljplan (for eksempel 3-års karantene etter at planen er vedtatt). Vi mener at kommunens planavdeling bør styrkes for å kunne få til den tilsiktede effektivisering av byggesaksbehandlingen

Det bør også kunne fritas fra nabovarsel dersom tiltaket er i samsvar med detaljplan. Dette forutsetter at kommunen har kapasitet til planendring der planer er foreldet, noe som igjen vil betinge styrking av kommunens planmyndighet. Kommunens behandling av klagesaker er svært ressurskrevende, så adgangen til å få dispensasjon bør begrenses. Etter vår oppfatning er lovforslaget for svakt til å kunne demme opp for fortsatt utstrakt bruk av dispensasjon.

Dette vil være nødvendig for å få til den ønskede effektiviseringen av byggesaksbehandlingen i kommunen. Det er viktig at den nye loven bidrar til økt forståelse på tvers av fagområdene.

Vi støtter også forslaget om å kunne fritta for nabovarsling der tiltaket kun i liten grad berører naboens interesse.

Formålet med 95-endringen, bedre kvalitet, færre feil har ikke virket etter sin hensikt, nå er det kvaliteten det må settes fokus på.

Resultatet av sluttkontrollen skal dokumenteres. Er det godt nok med kontroll-erklæring? Erfaring viser at det sjelden blir foretatt en sluttkontroll, som kan dokumentere at forskriftskravene er ivaretatt. FFB foreslår at det innføres krav om byggsertifisering. På den måten ville en få en kvalitetsbeskrivelse av boligen, både mht. brukbarhet, vedlikehold og drift. Dette bør være en del av kontrollarbeidet.

Vi er kjent med at Byggforsk har utviklet et system for byggsertifisering, og et opplegg for opplæring av byggsertifiserere.

Vi støtter kravet om ansvarlig prosjekterende i den grad det er nødvendig ved rammesøknad. Spesielt gjelder dette krav om arkitektonisk prosjektering, som også har vært praktisert etter dagens regler.

Kommunen eller tiltakshaver bør kunne kreve at søknadene bli levert via ByggSøk for å sikre kvalitet og effektivitet både hos tiltakshaver og kommune. Vi viser til tilsvarende i pbl § 5.

Lovendringer vil alltid koste noe. Kommunenes samlede ressurser innenfor plan- og byggesaksområdet har blitt betydelig redusert siden siste lovendring, noe som er beklagelig med tanke på at tilsynet som kommunene skulle ha ført, har blitt nedprioritert. Kompleksiteten i mange av sakene og lite ressurser i kommunene tegner ikke godt for fagområdene.

FFB mener at det i mange kommuner vil være nødvendig å styrke bemanningen, også på plansiden, for å kunne effektivisere byggesaksbehandlingen.

Det er mange kommuner som ikke vil, eller mener de kan øke gebyrene, og dermed blir det vanskelig å øke bemanningen. De ansattes behov for økt kompetanse og kommunens behov for å kunne løse sine oppgaver innenfor stramme tidsfrister vil i noen grad kunne oppleves problematisk. Ressursene innenfor plan- og byggesaksområdet presses nok som følge av kommunens behov for effektivisering for å kunne skape økte rammer til økte tjenester til andre områder i kommunene.

Kapittel 7 Lovens formål

FFB mener at det skal være en samlet plan- og bygningslov.

Formålsparagrafen bør være formulert slik at den ivaretar både plan- og bygningsdelen.

Forum for Byggesak er av den oppfatning at i sum dekker formålsparagrafen begge deler av loven, og vil foreslå at det gjøres et forsøk på å sette sammen de to forslagene fra planlovutvalget og bygningslovutvalget.

Vårt forslag lyder:

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Den skal legge til rette for verdiskaping, næringsutvikling, gode boliger og bomiljøer, gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet, og fremme folkehelse og samfunnssikkerhet. Den skal sikre vern av verdifulle landskap, natur, kulturmiljøer og sikre naturgrunnet for samiske kultur. Den skal varetta hensynet til estetikk, byggeskikk og universell utforming.

Byggesaksbehandlingen etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Loven skal sikre at planer og vedtak om forvaltning av ressurser, om virksomhet, utbygging og vern bygger på en allsidig og langsiktig vurdering. Og på forutsigbarhet, åpenhet og medvirkning fra alle berørte interesser og myndigheter.

Kapittel 8 Lovens virkeområde

Forum for byggesak ser det som svært viktig at også anlegg i sjø blir en del av byggesaksbehandlingen. Bygningslovutvalgets forslag om at både plandelen og byggesaksdelen skal gjelde 1 nautisk mil fra grunnlinjen støttes. Dette vil også være i tråd med tidligere innspill til utvalget. Etter vår oppfatning bør loven ha færrest mulig unntak.

Kapittel 11 Byggteknisk nemnd

FFB støtter forslaget om oppretting av en byggteknisk nemnd, som kan vurdere hvorvidt en faktisk løsning tilfredsstillende funksjonskravene i TEK.

Et viktig spørsmål er hvem som skal kunne fremme spørsmål for nemnda. Utvalget foreslår at det kun skal være den prosjekterende. FFB er enige i at den prosjekterende er den som i første rekke har behov for å rette forespørsler til nemnda.

FFB er også enige i at den utførende ikke bør kunne rette forespørsler til nemnda, da prosjektering skal være forbeholdt den prosjekterende. Men hva med den kontrollerendes behov, spesielt hvis det i større grad legges opp til uavhengig kontroll?

Og hva med kommunen? Utvalget går imot dette, og begrunner sitt syn med at de ikke ønsker at nemnda blir et ekstra ledd i kommunens saksbehandling. Kommunens behov for å fastslå om en løsning samsvarer med regelverket, er først ved tilsyn der man ser at den valgte løsning ikke er tilfredsstillende. Kommunen er da henvist til å kreve mer dokumentasjon, og kan i særlige tilfeller rekvirere sakkyndig bistand. Det er muligens tilstrekkelig for kommunen.

FFB tror det i første omgang er riktig å begrense muligheten for å rette forespørsler til den prosjekterende, spesielt med tanke på utvikling av innovative løsninger. Nemnda kan ellers "drukne" i forespørsler. Etter hvert som man får erfaring med hvordan dette fungerer i praksis, kan man eventuelt åpne for flere.

Kapittel 13 Søknadssystem og saksbehandling

Utvalget foreslår en forenkling av søknadssystemet ved at meldingsordningen og enkle tiltak tas bort og en foreslår følgende saksgrupper:

- Tiltak som faller utenfor lovens virkeområder
- Tiltak som er unntatt søknadsplikt

- Tiltak som er søknadspliktige, men der søknaden og utførelsen kan foretas av tiltakshaver selv
- Tiltak som er søknadspliktige og der tiltakshaver plikter å benytte fagkyndige medhjelpere.

FFB mener at forslaget om ett spor er en ryddig og god regel. Mange misforstår i dag begrepet melding, og tror dette er en muntlig beskjed til kommunen. De ser ikke på dette som en søknadsform. Begrepet enkle tiltak er også forvirrende; de fleste tror dette dreier seg om små byggetiltak. Det er fornuftig å kalle alt for søknad og unnta fra krav om ansvar for de små og enkle tiltakene. Man praktiserer også dette i dag for de minste søknadspliktige tiltakene, jf. regelen om å unnta fra kravet om ansvarsrett når det er unødvendig i SAK § 13. I praksis vil det si at saken behandles med samme krav til dokumentasjon som en melding, men kalles noe annet. Dette er ikke så enkelt å forstå for folk flest.

Man har i dag store problemer med å skille hva som er melding og søknad. Dette blir videreført i den nye loven, hvor man vil få tilsvarende problemer med å skille mellom tiltak med og uten ansvarsrett. FFB savner en drøfting av grensedragningen mellom ulike typer tiltak.

Forslaget om at vedtekter som normtype (§39) skal falle bort støttes. Kommunale vedtekter av denne type er ofte vanskelig tilgjengelig og i noen tilfeller gått ut på dato uten at de er revidert.

Driftsbygninger i landbruket

Det er foreslått at driftsbygninger i landbruket blir søknadspliktige. Det er imidlertid gjort unntak fra kravet om ansvarsrett for mindre tiltak.

FFB mener det er fornuftig å sløyfe meldingsordningen siden det i mange tilfeller er vanskelig å definere hva som er en driftsbygning, særlig sett i forhold til nye driftsformer. Størrelsen og kompleksiteten på dagens driftsbygninger tilsier også at denne typen tiltak bør være søknadspliktige. Det må selvsagt gjøres unntak fra kravet om ansvarsrett for de små tiltakene.

Forhåndskonferanse

FFB er positive til forslaget om at referat fra forhåndskonferanse skal underskrives i selve møtet. Underskriving av referatet i møtet innebærer at det bør utvikles standard referatmaler. Det kan slå positivt ut, idet referatene blir kortere. Mange gruer seg for å skrive vanlige referat. Alternativt kan referatet skrives for hånd og scannes inn slik at det finnes blant dokumentene i saken.

Tidsfrister

Forutsigbarhet i saksbehandlingen er viktig, og FFB ser derfor ingen vesentlige problemer med at dagens tidsfrister videreføres. Unntaket er fristen for behandling av klagesaker. Denne er vanskelig å overholde på grunn av forvaltningslovens krav om oversendelse av klage til motpart for uttale, og kan med fordel forlenges.

FFB er negative til forslaget om 16 ukers frist for behandling av dispensasjoner. Dette begrunnes med at en slik frist vil føre til økt bruk av dispensasjoner i saker som skulle vært behandlet som reguleringsendring.

Nabovarsling

FFB er positive til forslaget om at varslingsplikten kan ivaretas ved kunngjøring der det er vanskelig å finne frem til den enkelte nabo eller gjenboere. Flere kommuner har praktisert dette i enkelte saker selv om loven ikke har gitt hjemmel for det. Dette må imidlertid være en unntaksregel, da direkte varsling av den enkelte nabo er en sikrere metode. Fra reguleringssaker har man erfaring med at mange overser kunngjøring i avisen, og dette skaper misnøye i ettertid.

Felles plan og byggesaksprosess

FFB er positive til forslaget om en frivillig felles plan- og byggesaksprosess.

En slik ordning vil spesielt være positivt for naboskapet, i det konsekvensene av planforslaget kommer tydeligere frem. Saksflyten synes imidlertid noe uklar; merknadene skal vurderes samlet, men det skal fattes to vedtak på grunn av ulik rettsvirkning av en plan og en rammetillatelse. Skal det være én felles sak med to vedtak? Hvilket vedtak skal naboene klage på? Hva blir gevinsten for kommunen?

En positiv side av forslaget vil være at kommunens plan- og byggesaksavdelinger må samarbeide tettere. Dermed vil man i større grad unngå dispensasjoner på helt nye planer. I dag skjer dette relativt ofte på grunn av at planleggerne ikke ser konsekvensene av de bestemmelsene som fastsettes, og fordi de ikke kjenner de tekniske kravene like godt som en byggesaksbehandler. Felles plan- og byggesaksprosess må være en frivillig ordning, hvor kommunen avgjør om felles prosess er mulig.

Klage

FFB er tvilende til effekten av forslaget om at en byggetillatelse ikke kan påklages dersom tiltaket er avklart i gjeldende plangrunnlag jf. forslagets § 1-15.

FFB tror det blir svært vanskelig å fastslå hvorvidt et tiltak er avklart i gjeldende plangrunnlag, og det betyr at regelen neppe vil føre til noen vesentlig reduksjon i antallet klagesaker, slik intensjonen er. Det klages mest på forhold knyttet til tiltakets plassering på tomte (lys, utsikt m.m.), og det er sjelden detaljert avklart i planen. Sverige har en tilsvarende bestemmelse, som det har vist seg nærmest umulig å praktisere.

Blir regelen innført, er det viktig at kommunen har mulighet til å realitetsbehandle klagen. Dette fordi det i mange saker vil være svært vanskelig å fastslå om tiltaket er avklart i plan.

FFB er positive til at det innføres et mindre gebyr for klage. Dette kan begrense antallet bagatellmessige klager.

FFB er også positive til at det innføres en frist for fylkesmannens behandling av klagesaker. Det er ingen grunn til at fylkesmannen ikke skal ha frister når kommunen har frister for sin behandling.

Mekling

FFB ser betenkeligheter med forslaget om innføring av muntlig saksforberedelse (mekling). Kommunen vurderer et tiltak opp mot regelverket. Er tiltaket i samsvar med regelverket, skal det gis tillatelse. Det vil derfor være svært vanskelig å mekle etter at et vedtak er fattet. Mekling er mest aktuelt på et tidlig tidspunkt i prosessen, dvs. før tillatelse/avslag.

Tidsfristene er problematiske i forhold til meklingen, spesielt 6 ukers fristen for oversendelse av klage til fylkesmannen. Det vil være vanskelig å få tid til mekling innen denne fristen.

Regelen kan undergrave den rollen ansvarlig søker har fått, som postkasse for naboprotester. I forkant av søknaden vil det i større grad forventes at kommunen ordner opp, og det fører til merarbeid for kommunene. Kommer man til enighet, vil det i neste omgang føre til en enklere saksbehandling. Det vil også være ressursbesparende for det offentlige totalt sett (kommunen og fylkesmannen) dersom man kan unngå en klage.

Dersom det innføres en slik regel, mener FFB det må være opp til kommunen å vurdere hvorvidt mekling er aktuelt i den enkelte sak, og basert på frivillighet fra alle parter side. Spørsmålet er om det da er nødvendig å lovfeste dette - holder det ikke med kommunens generelle veiledningsplikt etter forvaltningsloven?

Midlertidige og transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg

FFB mener at krav om ansvarsrett for midlertidige og transportable tiltak bør knyttes til byggets kompleksitet og sikkerhet i bruk. Og ikke til hvor lenge bygget skal stå, f. eks. 2 år. Som eksempel nevnes oppføring av midlertidige skolebygg.

FFB er enige i at planer ikke skal være bindende for midlertidige tiltak som står kortere enn 2 år. De materielle bestemmelsene i § 30-5 gir god nok avslagshjemmel. Gjennom denne bestemmelsen stilles det også krav til estetikk. Dersom planen gjøres gjeldende for slike tiltak, blir det unødig byråkratisk, idet flere saker må behandles som dispensasjon fra planen.

FFB synes 2 måneder er en grei grense for tiltak som skal unntas søknadsplikt, siden den er kortere enn en normal sommersesong.

Tilbaketrekking av brukstillatelsen -ferdigattest

Tilbaketrekking av brukstillatelsen med hjemmel i Fvl brukes i dag. Vi ber om at det vurderes om dette bør inngå i pbl. Mange kommuner er svært usikre på dette området i dag.

Ferdigattest for det som er meldingssaker i dag, her er det uklarheter som bør presiseres.

FFB mener at ferdigattest ikke bør kreves, men at tiltakshaver bør melde til kommunen når tiltaket tas i bruk.

Kapittel 14 Dispensasjon - plan- og bygningsloven § 7

Utvalget foreslår å beholde regler som gir mulighet for dispensasjon. Og myndighet til å gi dispensasjon er foreslått lagt til kommunen som i dagens regelverk. Dette er begrunnet med et forholdsvis grovmasket og foreldet plangrunnlag i kommunene, og hensynet til en fleksibel og effektiv byggesaksbehandling. Dette er en vurdering vi støtter. I hovedtrekk er dagens bestemmelse i § 7 videreført i ny § 21-10.

Kravet om at det skal foreligge "særlige grunner" er opprettholdt. I tillegg er det føyd til et vilkår om at dispensasjon bare kan gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Den tilføyelsen bestemmelsen har fått vil etter vårt syn gi en bedre forståelse av begrepet "særlige grunner". Dette har tradisjonelt vært et vanskelig begrep å forholde seg til både for kommunene og tiltakshavere. Det settes nå et sterkere fokus på de hensyn planen er satt til å ivareta. I tillegg har bestemmelsen fått en tilføyelse i fjerde ledd om at søknad om dispensasjon skal begrunnes. Samlet sett vil dette kunne gi bedre søknader med mer relevant begrunnelse for hvorfor det skal gis dispensasjon og hvor også hensynet til planbestemmelsene er tatt med i vurderingen. Dette er ofte ikke tilfellet med søknaden kommunene mottar etter dagens bestemmelse.

Vi støtter påstanden om at saker som formelt sett burde vært behandlet som planendring i dag blir behandlet som dispensasjonssaker. Dette gir etter vår mening grunnlag for å vurdere saksbehandlingsreglene for endring av plan og om mulig gjøre disse enklere og mer effektive.

Kapittel 15 Oppgaver og ansvar i byggesaker. Kontroll av tiltak

Etter vår oppfatning skjer ikke kontrollen i prosjektering og utførelse i tilstrekkelig grad, eller på en tilfredsstillende måte.

Utvalget konkluderer med at de vil videreføre dagens ordning med privatisert kontroll. Det er vanskelig å gi sin tilslutning til en ordning som i utgangspunktet var til for å sikre byggene høyere kvalitet. Og det kan nå etter snart 8 år ikke gis noe entydig svar på at dette har gitt bedre bygg. Fokuset har i altfor stor grad vært rettet mot tidsfrister og effektivitet. Kravene til effektivitet har sannsynligvis gått utover kommunenes muligheter for å drive tilsyn.

- Dersom ordningen skal videreføres må det klargjøres sterkere rollefordeling, og kommunenes oppgaver må bli tydeligere.

Kommunen har i liten grad en systematisk og gjennomgående oppfølging av tilsyn. Tilsyn som metode anses for å være byråkratisk, omfattende og mangelfull. Mangelfull i den forstand at kommunen vet at foretak ikke innehar nødvendig kompetanse. Ved tilsyn trenger kun foretaket å vise til forbedring i sitt system for å få godkjenningen tilbake. Å tro på at byggenes kvalitet skal heves, er en stor illusjon. Hvordan tilsynet skal gjennomføres har i tiden etter reform vært gjenstand for utvikling, og kommunene har ikke hatt tilstrekkelig kunnskap eller kapasitet til å gjennomføre dette på en systematisk måte. Resultatet er at bygg verken kontrolleres av foretakene eller kommunen. Det er riktig nok flere større kommuner som har samlet seg om tilsynssamarbeid som kan høste andre erfaringer etter hvert. Men i det store og det hele er det mangelfull kontroll. Kommunens oppgave blir for utydelig og tilsynsmodellen virker demoraliserende slik den fungerer nå.

Trusselen om at foretak kan miste sin ansvarsrett må gjøres mer reell. Det kan ikke være så enkelt at foretak kun skal vise dokumentasjon om systemforbedring som grunnlag for å få retten tilbake.

Det bør vurderes et system med at foretaket kan miste sin ansvarsrett over tid.

Kontroll

Det er et godt forslag at det kunne vært innført en obligatorisk kontroll i de ulike fasene av prosjekteringen og utførelsen, og at denne ble klarlagt i søknadsbehandlingen. En slik kontroll hvor den ansvarlige må redegjøre overfor bygningskontrollen hvordan kontrollen er utført, vil gi det offentlige en tydeligere rolle.

Flere kommuner har brukt uavhengig kontroll i utstrakt grad, men dette har ikke gitt den ønskede effekt.

Kapittel 16 Godkjenning av foretak for ansvarsrett i byggesaker

Forum for byggesak er av den oppfatning at godkjenningsordningen bør videreføres.

Forum for byggesak støtter også forslaget om at det skal innføres en sentral godkjenningsordning.

I dag fungerer den sentrale godkjenningsordningen som en registreringsordning, og viser ikke den faktiske kvaliteten/kompetansen som foretaket innehar. Blant publikum oppfattes det ikke som en registreringsordning, men som et kvalitetsstempel. Det er problemer for kommunen å argumentere mot et foretak med sentral godkjenning.

Kommunen skal påse at det er samsvar mellom foretaksgodkjenning og det de søker ansvarsrett for - Da må godkjenningsbeviset være klarere i forhold til foretakets kompetanse.

Det er visse forutsetninger som må oppfylles ved en ny sentral godkjenningsordning.

- Kvalifikasjonskravet må rette seg mot enkeltpersoner i foretaket.
- Etterutdanning må være obligatorisk.
- Det må innføres en ordning hvor det faktisk er en reell mulighet for å miste ansvarsretten for kontroll en periode, ikke kun en symbolsk korreksjon av systemet.
- Det må innføres obligatorisk kontroll i bestemte deler av byggesaken. (se tidligere, gjøre rollefordelingen tydeligere og sikre en sterkere offentlig kontroll).

Bør det vurderes om godkjenningsordningen legges i eget organ utenom Statens Bygningstekniske etat?

Kapittel 17 Tilsyn

Tilsyn er i utkastet til ny lov plassert under § 25. Utvalgets behandling av temaet viser at temaet er under utvikling. Slik formen i lovteksten er blitt, gir den rom for videre prøving og utvikling. Dette er bra.

Som tidligere er det liten referanse til allment kjente kvalitetsstandarder. Dette gir signal om at man foreløpig ikke vil formalisere tilsyn i dette hierarkiet.

Kapittel 18 Oppfølging av ulovlige byggearbeid mv.

FFB er positive til forslaget om "Overtredelsesgebyr" som en administrativ sanksjon. Ulovlighetsoppfølging er svært ressurskrevende, og dette har øket veldig i den senere tid. Dette skyldes bl.a. god tilgang på utenlandsk arbeidskraft og god økonomi. Et overtredelsesgebyr kan derfor virke preventivt.

Kapittel 23 Tilgjengelighet - Universell utforming

Bygningslovsutvalget har i sitt mandat bl a følgende:

"Utvalget bør vurdere om lovgivningen ivaretar tilgjengelighet for funksjonshemmede på en god nok måte".

Dette er gjort ved at kravet til universell utforming er tatt med i selve formålet med loven. I tillegg er det tatt inn § 29-2 som stiller krav om at ethvert tiltak skal innenfor sin funksjon kunne brukes av alle, noe som medfører et sterkere fokus på universell utforming.

Ut over dette vil forslaget fra "Utvalget mot diskriminering av funksjonshemmede, NOU 2005:8 Likeverd og tilgjengelighet" - § 11 ha stor innvirkning da det her foreslås å stille krav om at bygg, anlegg og opparbeidede uteområder rettet mot allmennheten som oppføres eller ferdigstilles etter 1. januar 2009 skal ha universell utforming, likeledes skal samme kravet gjelde for eksisterende bygg og områder fra 1. januar 2019.

Plan- og bygningsmyndighetene skal bare kunne gis dispensasjon fra bestemmelsen ved vernehensyn eller særlig tungtveiende grunner. Det er spesifisert at kostnadsbetraktninger alene ikke kan være nok til å begrunne dispensasjon.

FFB stiller seg bak forslaget, men ser at det er behov for en generell bevisstgjøring i samfunnet vedrørende universell utforming. Det bør derved iverksettes med tiltak/kampanjer sentralt, som retter søkelyset mot universell utforming, slik at dette blir en selvfølgelig del av prosjektering av nye tiltak.

Kapittel 25 Miljøkrav i bygningsretten

Estetikk:

FFB stiller seg bak vurderingen av at reguleringsplan eller andre planer bør benyttes som juridisk verktøy, for å fremme estetiske hensyn. Det er et viktig prinsipp at slike føringer kommer tidlig inn i den enkeltes planlegging.

Energibruk:

Forholdet vedrørende om fritidsboliger skal ha samme krav som boliger i forhold til isolasjon er et vanskelig tema. Det store omfanget av fritidsboliger med ustrakt bruk taler for at det skal innføres krav til energibruk i denne type boliger. FFB mener at det kan vurderes om fritidsboliger med boligstandard, dvs helårsveg, strøm og boligstandard på vann- og avløp bør oppfylle kravet som er satt til boliger i TEK.

Avfallshåndtering:

Vi er svært positive til at det settes fokus på dette.

Riving av eksisterende bebyggelse:

FFB er positiv til at miljøvurdering tas med i forhold til eksisterende bebyggelse. Forholdet til miljøet (både det bygde og naturgitte) bør kunne benyttes som hjemmel for pålegg om vedlikehold/riving.

Utvalget ønsker tilbakemelding om det er hensiktsmessig at det innføres plikt til å vurdere alternativer til rivning der den tekniske levetiden til bygget ikke er omme.

Forumet mener at det bør settes krav om at det i søknaden gjøres en konkret vurdering i forhold til muligheter for ny bruk av eksisterende bygninger.

Kapittel 24 Brann

Det er absolutt nødvendig å sette større fokus på brannsikkerheten. Spesielt samordning mellom Pbl og Brannloven. Slik det er i dag er det ganske uforutsigbart. Brannmyndighetene deltar ikke lenger i byggesaksbehandlingen, men når bygget er ferdig, kan de komme inn med

krav etter brannloven. Dette gir liten forutsigbarhet. I tillegg er det ofte sprik i vurderingen som hvert enkelt ansvarlige foretak gjør og de vurderinger som brannvesenet gjør. Dette medfører problemer for byggeier. Da brannvesenet med hjemmel i brannloven gir pålegg etter at bygget er ferdig.

Det går klart frem at kommunen ikke har ansvar for å vurdere de tekniske krav, men under brannkapittelet er det sagt mye om brannvern faglig kompetanse og det er påpekt viktigheten av å trekke inn brannvern faglig kompetanse i saksbehandlingen.

Dette er viktig, og det bør komme klart frem at selv om kommunen ikke har ansvar for å vurdere de tekniske krav, bør de allikevel gjøre det i forhold til viktige krav som går på helse, brukbarhet og sikkerhet.

Kapittel 26 Justering av eiendomsgrenser

Utvalget anbefaler at det vurderes nedsatt en ny og faglig bredt sammensatt gruppe. En arbeidsgruppe el. som får i oppgave å utrede og bringe videre det arbeidet som er igangsatt med temaet "justering av eiendomsgrenser" herunder "urbant jordskifte". Vi støtter dette.

Kapittel 28 Byggefeilforsikring

Som det fremkommer i utredningen er ikke fremkommet noe stort behov for forsikring og/eller garanti mot byggefeil, verken hos tiltakshaver/forbruker eller hos utøver/byggebransje.

Videre ser det ut som utvalget har kommet frem til at forsikring og/eller garanti mot byggefeil er en fordel, og at det vil bedre kvaliteten på bygg - bør dette falle inn under privatrettslige forhold? Forum for Byggesak støtter forslaget.

Med vennlig hilsen

Elisabeth Kynbråten
Styreleder Forum for Byggesak

Kjersti Larstuen
rådgiver

Andre forslag/kommentarer fra NKF's Forum for Byggesaks nettverksgrupper

Byggteknisk nemnd:

Noen av våre grupper mener at nemnda også skal være rådgiver for kommunene i enkeltsaker.

Dispensasjoner:

Noen av gruppene mener at kommunen fortsatt skal ha myndighet til å behandle dispensasjoner i mindre saker uten prinsipiell karakter dersom det blir delegert fra Det faste Utvalg for Plansaker til administrasjonen..

Ansvarsrett - sentral/lokal godkjenning:

Flere grupper mener at ordning med lokal godkjenning opprettholdes.

Lovens virkeområde:

§ 1-2 omtaler ikke endret bruk av *arealer*, bare bygninger, konstruksjoner og anlegg. Plan- og bygningsloven har imidlertid mange bestemmelser knyttet til bruk av arealer, for eksempel nåværende lovs §§ 69 og 104. Arealplaner på ulike nivåer fastsetter bruk av arealer gjennom formålsavgrensning og bestemmelser. Endret bruk av et areal, uten at det nødvendigvis er knyttet til fysiske tiltak, kan i mange tilfeller komme i strid med regelverket. Det er derfor viktig at § 1-2 fastslår at bruk av arealer også hører under lovens saklige virkeområde.

Generell kommentar knyttet til kommunens ansvar i forhold til å forebygge og utbedre skader som følge av vanskelige grunnforhold.

Kommunens generelle ansvar etter plan og bygningslovens § 68 (dagens lov) bør tydeliggjøres. Kommunens ansvar i eldre utbyggingsområder og landbruksområder går langt ut over de mulighetene kommunen har for å gjennomføre ras forebyggende tiltak. I nye utbyggingsområder forutsettes det at behov for tiltak blir avklart og gjennomført gjennom behandling av reguleringsplan og ansvarshavendes prosjektering, utførelse og kontroll.

Veiledere fra NVE for utbygging i faresoneområder bør innarbeides i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, og i veilederen til forskriften.

Det bør også vurderes om refusjonsordningen i plan- og bygningsloven skal omfatte ras sikringstiltak.

Søknadssystem og saksbehandling, og da til de to siste kulepunktene i forumets forslag:

I denne forbindelse mener jeg at kommunikasjon/pedagogikk er essensielt.

Det må også skilles på melding, som det jeg kaller "legmanns-prosess" og søknad som "profesjonell-prosess" har vært relativt lett å kommunisere ut.

Jeg mener det derfor bør være et fokus på at det er selve begrepet som bør endres. Dette gjelder også begrepets enkle tiltak, som også er omtalt som meget misvisende. Større endringer enn nødvendig ser jeg som uheldig i et regelverk som har hatt betydelige nok endringer som det har.

Forslag til endring/forenkling er:

Å kalle meldingssaker - SØKNAD, LEGMANNSPROSESS og andre søknader enten SØKNAD (OM TILTAK) eller evt. SØKNAD, PROFESJONELL PROSESS. (For å bygge det bedre sammen som en helhet.)

Enkle tiltak burde kunne benevnes; KOMPLETTE TILTAK.

Brann

Vi mener at brannvesenet bør ha uttalerett i alle byggesaker der dette blir sett på som nødvendig av bygningsavdelingen, på lik linje med fylkeskommune og andre med uttalerett i byggesaker/dispensasjonssøknader. Det å kunne få fram deres synspunkt i en tidlig fase i saksbehandlingen om hva som bør vurderes og som en bør vektlegge i prosjekteringsfasen, vil kunne forenkle saksbehandlingen, og lettgjøre arbeidet for tiltakshaver og offentlige myndigheter, istedenfor å komme med pålegg om retting av avvik etter at bygget er tatt i bruk. Slike pålegg om retting av for eksempel bygningstekniske konstruksjoner, er ofte økonomisk krevende å få rettet, og det vil helt klart være en fordel å få disse korrekt under byggefasen. Vesentlige feil/avvik skal da rettes til bygningsavdelingen som må "åpne" saken på nytt, med den tid og de ressursene dette krever. Erfaringsmessig så er dette saker som er mer ressurskrevende enn en "ny" byggesak.

Brannvesenet må her passe seg for å ikke å bli for involvert, og bli dratt inn i prosjekteringsfasen, der en "godkjenner" løsninger som prosjekterende legger fram i for eksempel forhåndskonferansen.

**Kopi til: Kommunene Sentralforbund
NKF's hovedstyre**