

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

KOMM. OG REG. DEP.	
12 DES 2005	
0512258 - 136	
Ark.	451.0
Avd.	BB / BY / GAH

Oslo, 9. desember 2005

NY PLAN- OG BYGNINGSLOV, NOU 2005: 12.

Høringsuttalelse fra Norges Velforbund

Generelt om forslaget til ny Plan - og bygningslov, hensikt og virkning.

Den nye loven skal forenkle planlegging og gjennomføring av nye tiltak, og føre til kortere saksbehandlingstid i kommunene. Dette skal skje slik at hensynet til kvalitet, forutsigbarhet og rettsikkerhet er ivaretatt (Kap 13.1.2.1).

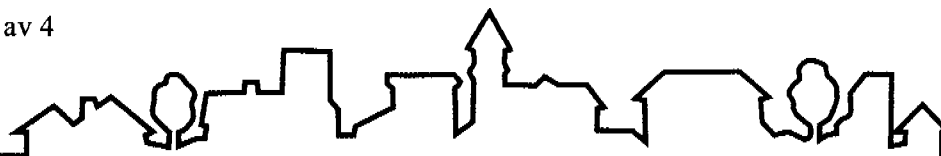
Mye av den tid det tar å behandle en byggesak skyldes utvilsomt at det er mange og kompliserte transaksjoner. Forenkling kan skje ved å forenkle den enkelte transaksjon, redusere antallet, eller fastsette kortere frister. Alle disse forhold vurderes i utkastet, men har begrensninger når en samtidig skal opprettholde kravene til kvalitet, forutsigbarhet og rettsikkerhet.

Mye av forsinkelsene oppstår også pga underbemanning i kommunale og statlige instanser. Og da hjelper det lite å fastsette kortere tidsfrister, hvis det ikke tilføres tilsvarende ressurser.

Det kan spares mye tid og ressurser ved bedre utforming av de planbestemmelser som gjelder. I dag har disse gjennomgående runde og upresise formuleringer. Det bør legges mer arbeide og omtanke i utforming av gode reguleringsplaner. Med klare, entydige og konkrete planbestemmelser kan en redusere utnyttelse av uklarheter og smutthull, og redusere behovet for skjønnsavgjørelser. Saksbehandlingen ville bli enklere, og en ville få mer forutsigbarhet og færre tidkrevende konflikter i de enkelte byggesaker.

Lovutkastet legger opp til at forenklinger skal oppnås ved å svekke naboers muligheter til å påvirke et byggeprosjekt, og derved naboenes rettsikkerhet (13.6.1). Det foreslås blant annet at det skal bli dyrere for naboer å hevde sine interesser, både mht tiltakets plassering, størrelse og utforming. Det samme gjelde forhold ved ekspropriering og refusjon. Vi mener at disse forslagene kan føre til urimeligheter, og er uakseptable.

Hensynet til tredjemann må ikke, og behøver heller ikke svekkes. Dette må sikres gjennom de krav loven stiller til utforming og utarbeidelse av planer, krav om aktiv deltakelse fra berørte parter, og gjennom andre bestemmelser.



Spesielt til de enkelte bestemmelser

Norges Velforbund beklager at vi ikke har stått på høringslista for NOU 2005: 12. Ved en tilfældighet ble vi først i slutten av november, oppmerksom på høringen med høringsfrist den 1.12. Vi har således hatt begrenset med tid til å gå gjennom høringsdokumentet.

Til selve lovutkastet har vi følgende merknader:

Til § 1-1 Lovens formål

Norges velforbund deler ikke Bygningslovutvalgets syn på utforming og innhold i formålsbestemmelsene i lovutkastet. Etter vår oppfatning bør formålsbestemmelsen i loven omarbeides slik at utkastet fra Bygningslovutvalgets forslag innarbeides i Planlovutvalgets forslag til formålsbestemmelse. I en ny formålsbestemmelse må Planlovutvalgets forslag være premiss givende.

Til § 1-15 Forholdet til forvaltningsloven og klage. Nytt andre ledd andre punktum i Planlovutvalgets forslag til § 1-15:

Norges Velforbund vil på det sterkeste gå i mot at adgangen til å klage på et vedtak blir begrenset. Etter vår oppfatning må muligheten for å klage styrkes. Dette begrunner vi i at muligheten for skjønnsutøvelse ved planbehandling hos planmyndighetene er stor og kan ha omfattende konsekvenser.

Til § 21-1 Forhåndskonferanse

I bestemmelsen legges det opp til utvidet bruk av forhåndskonferanser. Isolert sett kan dette være hensiktsmessig for å effektivisere behandlingen av plan- og bygningssaker. Norges Velforbund gir en betinget tilslutning til denne bestemmelsen. Tilslutningen er betinget av at det i kommentarene til bestemmelsen legges klare føringer for at velforeninger m.m. er å betrakte som "andre berørte parter". Videre ønsker vi inntatt i kommentarene at det ikke kan gjennomføres forhåndskonferanse hvis "andre berørte parter" ikke er skriftlig invitert til å delta i disse.

Til § 21-3 Nabovarsel

I bestemmelsen mener Norges Velforbund at det legges opp til en svekkelse av naboers rettigheter. Dette finner Norges Velforbund ikke å kunne akseptere. Vi frykter at bestemmelsens formulering om, "hvis det er vanskelig å finne fram til den enkelte nabo eller gjenboer kan varsel skje gjennom kunngjøring i avis", vil føre til en utglidning i praksisen med varsling av naboer. I dagens samfunn, med utstrakt tilgang til denne type data, ser vi ingen grunn til at det nærmest på et generelt grunnlag åpnes for å se bort fra nabovarsling direkte til den/de som er berørt av et tiltak.

Videre er vi sterkt i mot, og ser ingen grunn for, at det gis mulighet for på et skjønnsmessig grunnlag å gi mulighet for å frita tiltakshaver for plikten om nabovarsling.

I bestemmelsen mener vi at det uttrykkelig må komme fram at det ikke kan ilegges gebyr for behandling av klage fra nabo, slik det framkommer av lovforslagets bestemmelser i § 38-1.

Til § 21-6 Privatrettslige forhold

Norges Velforbund har registrert svært mange konflikter i tilknytning til at privatrettslige forhold ikke er sikret når tiltakshaver fremmer søknad om tiltak. Vi har også registrert at planmyndighetene i alt for stor grad har tillatt at tiltak blir satt i gang uten at det er

sannsynliggjort at privatrettslige rettigheter er sikret. Vi vil derfor foreslå følgende endring av bestemmelsen:

I bestemmelsen står følgende:

Dersom det ikke er sannsynliggjort at tiltakshaver har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, kan bygningsmyndighetene avvise søknaden.

Norges Velforbund mener at siste ledd i setningen endres til:

skal bygningsmyndighetene avvise søknaden.

Norges Velforbund mener, hvis det ikke kan sannsynliggjøres at tiltaksgiver har de rettigheter som kreves, skal søknaden avvises. Ved å benytte ordet "kan" åpnes det for større muligheter for skjønn i saksbehandlingen.

Til § 21-10 Dispensasjon

Bestemmelsen har noen svake sider. Disse er:

Det kan dispenseres når fordelene er klart større enn ulempene, sett ut fra en samlet vurdering. Her åpnes det for et betydelig skjønn som kan utøves av saksbehandler.

Det åpnes for å se bort fra kravet om nabovarsling ved dispensasjonssøknader, dette kan gjøres etter skjønn utøvet av saksbehandler.

Det er ikke tatt hensyn til at andre grupper enn naboer kan ha partsinteresse når dispensasjons søknader blir behandlet. For velforeninger m.m. er dette klart negativt og bør rettes slik at de er å betrakte som part, hvis tiltaket gjennomføres i, eller berører foreningens geografiske område. For øvrig viser vi til den generelle kommentar.

Til § 27-2 Adkomst og avløp

I bestemmelsene sies, når adkomst til åpen veg er sikret, er dette tilstrekkelig for å kunne gi tillatelse til tiltak. Her åpnes det for å videreføre dagens praksis, hvor det over en "lav sko" gis tillatelse til å benytte "velveger", som riktignok er offentlige veier, men ikke offentlig eid, som adkomst, uten at avtale om bruksrett er inngått med veieier.

Etter Norges Velforbunds oppfatning må denne bestemmelsen endres slik at det uttrykkelig fremgår, at for bruk av andre veier enn de som er i offentlig eie, må tinglyst rett til vegforbindelse foreligge. Denne bestemmelsen må sees i sammenheng med § 21-6 som omhandler privatrettslige forhold.

De samme prinsipper må gjelde avløpssystemer som eies av velforeninger m.m.

Til § 28-5 Orden på og bruk av ubebygde areal. Sikringstiltak ved byggverk mv.

Bestemmelsen er en videreføring av eksisterende bestemmelser § 104 i dagens lov.

Praksis viser at begrepet "sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe" ikke er tilstrekkelig slik bestemmelsen i dag praktiseres. Norges Velforbund mener derfor at det i kommentarene til loven må komme klart fra at man ønsker en skjerping av praksis for bruk av bestemmelsen.

Til § 28-7 Den ubebygde del av tomte, fellesareal

Den ubebygde delen av tomte og som er et fellesareal er alltid svært viktige områder for barns frie lek. Norges Velforbund mener derfor at barns interesse på disse områdene må sikres bedre enn det som fremkommer i denne bestemmelse. Erfaringer viser at barns interesse i alt for liten grad blir ivaretatt.

Norges Velforbund vil derfor foreslå at det i bestemmelsen settes klare skranker for bruksendring av områder som inngår i et fellesareal. For at bruksendring kan foretas må det være tungtveiende samfunnsinteresser som tilsier en endring. Ved bruksendring skal det alltid stilles krav om kompensasjonsområder som har en tilsvarende kvalitet og størrelse som det området som går tapt.

Til § 31-5 Bruksendring og riving av bolig

Norges Velforbund ønsker at det i denne paragrafen tas inn bestemmelser som sikrer en medvirkningsprosess fra de som er direkte eller indirekte berørt av en bruksendring. Dette kan skje gjennom forhåndskonferanse, høring og nabovarsel.

Til § 37-1 Plikt til å forfølge ulovligheter

Norges Velforbund er svært skeptisk til det rom for skjønn, plan- og bygningsmyndighetene får i denne paragrafen. Vi krever derfor at siste setning i bestemmelsen fjernes og beslutninger fattet etter denne bestemmelsen er å betrakte som et enkeltvedtak. Dette innebærer at vedtaket kan påklages etter forvatningslovens bestemmelser.

Oppsummering

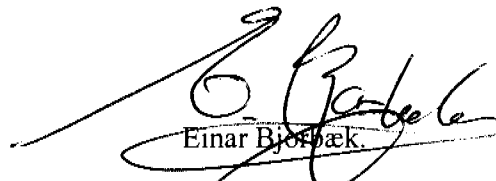
Norges Velforbund er i hovedsak tilfreds med hovedlinjene slik de ser ut til å bli i den nye Plan- og bygningsloven. For Norges Velforbund er det særdeles viktig at man i praktiseringen av den nye loven tilstreber en så stor åpenhet som mulig i planleggingsprosessen. Vi forutsetter også at myndighetene ved innføring av det nye lovverket, legger opp til at det bevilges budsjettmidler til informasjon og opplæring innenfor lovens virkefelt.

Avslutningsvis vil vi minne om at saksområdet og prosessene som ligger innenfor lovens virkeområde er av særdeles stor interesse og betydning for våre 2.600 lokallag. Dette kan best synliggjøres med det store planengasjement som utvises av lokallagene. De siste tall vi har tilgjengelig viser at i overkant av 50 % av våre lokallag er engasjert i kommuneplanarbeidet og i overkant av 60 % i reguleringsplaner.

Med hilsen
for Norges Velforbund

Tor Aarseth/Sign.

Forbundsleder



Einar Bjørnbæk
Adm. Leder