Innst. O. nr. 50

(2008–2009)

Innstilling til Odelstinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Ot.prp. nr. 45 (2007–2008)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen)

Innst. O. nr. 50

(2008–2009)

Innstilling til Odelstinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Ot.prp. nr. 45 (2007–2008)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om lov om endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen)

Til Odelstinget

1. INNLEDNING

1.1 Sammendrag

Bakgrunn

Kommunal- og regionaldepartementet legger i proposisjonen fram forslag til ny byggesaksdel i plan- og bygningsloven. Hovedsiktemålet med endringene er en oversiktlig og brukervennlig lov som sikrer kvalitet, effektivitet og rettssikkerhet i byggeprosessene. Samtidig må loven og forvaltningen av denne, fremme en bærekraftig utvikling og god arkitektonisk og universell utforming av tiltak som også ivaretar hensynene til helse, miljø og sikkerhet. Bygg og anlegg innebærer store samfunnsmessige investeringer. Det er derfor viktig at lovgivningen sikrer en forutsigbar og effektiv byggesaksbehandling, som kjennetegnes av åpenhet og medvirkning fra berørte interesser og myndigheter. Med de omstillingskostnader lovendringene medfører, er det en grunnleggende forutsetning for departementet at endringene skal føre til forbedringer som i større grad sikrer at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Departementet vil samtidig understreke at det er effektiviserende å videreføre ordninger som fungerer godt og som alle brukerne er vel kjent med.

Departementet peker på at lovforslaget legges fram i en tid som har vært preget av svært høy byggeaktivitet. Byggefeil, manglende tilsynsaktivitet, oppgitte forbrukere og useriøsitet i byggenæringen har tiltrukket seg medias og sentrale bygningsmyndigheters oppmerksomhet. Parallelt har samfunnets fokus på allmenne og globale utfordringer økt. Behovet for omfattende reduksjoner av klimagassutslippene og å sikre mennesker med nedsatt funksjonsevne likestilling med hensyn til deltakelse i samfunnet er eksempler på slike utfordringer. Byggeskikk og stedsforming har igjen fått oppmerksomhet, særlig knyttet til fravær av omsorg for tettstedenes egenart og karakter. Departementet legger vekt på å møte disse utfordringene i de forslag som legges fram og som må følges opp i det videre arbeid med forskrifter til loven.

En utfordring for bygningslovgivningen er at den skal fungere effektivt og sikkert i både store og små kommuner, for store og små foretak, i kompliserte så vel som i enkle byggetiltak. Departementet vil både ved utvikling av regelverket og gjennom sin veiledningsvirksomhet ta særlig hensyn til at kompetanse og kapasitet er svært varierende i norske kommuner og i bygge- og anleggsnæringen.

I proposisjonen er det gitt en oversikt over utviklingstrekk i bygningslovgivningen, samt en oversikt over utenlandsk rett.

Bygningslovutvalgets utredninger og påfølgende høringer

Lovforslaget er hovedsakelig basert på Bygningslovutvalgets utredninger.

Bygningslovutvalget leverte 21. oktober 2003 sin første utredning NOU 2003:24 Mer effektiv bygningslovgivning. I utredningen ble det lagt til grunn prinsipper for det videre arbeid og foreslått konkrete lovendringer om utbyggingsavtaler. I Bygningslovutvalgets delutredning II er temaene som ble tatt opp i NOU 2003:24 utredet grundigere. Temaer som ikke er omtalt tidligere er også vurdert. Bygningslovutvalget presenterer sine forslag samlet, som ny byggesaksdel i plan- og bygningsloven. Denne delutredning-

gen ble sendt på høring av departementet 14. juli 2005 med frist til uttalelse 1. desember 2005. Det er kommet inn over 160 høringsuttalelser.

Resultatet av høringen er nærmere omtalt i forbindelse med omtalen av de enkelte forslagene i proposisjonen. Emner som er tatt opp av utvalget men som ikke blir videreført som lovforslag, er omtalt i eget kapittel i proposisjonen. Dette gjelder blant annet innføring av byggfeilforsikring eller garantiordninger og innføring av et mindre gebyr for kommunens behandling av klagesaker for å unngå unødige klager.

Lovstruktur

Bygningslovutvalget foreslår at rekkefølgen i loven baseres på de aktiviteter partene i en byggesak utfører gjennom prosessen. Departementet slutter seg i all hovedsak til Bygningslovutvalgets vurderinger og forslag når det gjelder lovstruktur. Gjeldende system med én felles plan- og bygningslov og delt ansvar mellom Miljøverndepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet foreslås videreført.

Parallelt med Kommunal- og regionaldepartementets framleggelse av lovproposisjonen om ny byggesaksdel av plan- og bygningsloven har Miljøverndepartementet den 15. februar 2008 lagt fram Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) om ny plandel av loven. Enkelte av bygningslovutvalgets forslag er behandlet i forbindelse med denne proposisjonen.

Forskrifter

Det er etter gjeldende lov gitt en rekke forskrifter med tekniske krav, saksbehandlingsregler, kriterier og prosess for godkjenning med videre. En rekke forskrifter er gitt med hjemmel i gjeldende lov § 6, som er den generelle forskriftshjemmel i plan- og bygningsloven. Disse forskriftene er således gitt uten at det foreligger en konkret lovhjemmel for reglene. I stedet er forskriftene gitt under den forutsetning at de ikke går lenger enn den lovbestemmelsen de utfyller eller presiserer. Den generelle forskriftshjemmelen foreslås ikke videreført. Av hensyn til rettssikkerhet og brukervennlighet foreslås i stedet forskriftshjemler i tilknytning til den eller de konkrete bestemmelse(r) forskriften skal utfylle, enten i kapittelet eller i bestemmelsen selv.

IKT i byggesaksbehandlingen

Det er departementets oppfatning at det er kvalitets- og kostnadsmessige gevinster å hente i mer effektive prosesser og bedre ressursutnyttelse gjennom mer bruk av IKT hos myndigheter og bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen.

Saksbehandlingssystemet ByggSøk er utviklet og driftes av Statens bygningstekniske etat. ByggSøk skal bidra til å fremme mer effektive prosesser i plan- og byggesaksbehandlingen ved å tilrettelegge for elektroniske tjenester på Internett. Også BuildingSMART-teknologien åpner for nye muligheter.

Departementet peker på at offentlige myndigheter har en sentral rolle i tilretteleggingen for elektronisk samhandling og økt bruk av IKT i samarbeid med næringen. Et viktig bidrag er å utforme et regelverk som støtter opp om denne utviklingen. Departementet legger derfor vekt på at ny lovgivning skal legge til rette for gode saksbehandlingsprosesser gjennom klare materielle og prosessuelle regler.

1.2 Komiteeens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, lederen Tore Hagebakken, Saera Khan, Silvia K. Kosmo, Inger Løite og Arild Stokkan-Grande, fra Fremskrittspartiet, Per-Willy Amundsen, Åge Starheim og Ib Thomsen, fra Høyre, Bent Høie og Torbjørn Røe Isaksen, fra Sosialistisk Venstreparti, Rolf Reikvam, fra Kristelig Folkeparti, Bjørg Tørresdal, fra Senterpartiet, Anna Ceselie Brustad Moe, og fra Venstre, Vera Lysklætt, viser til at bygg og anlegg innebærer store samfunnsmessige investeringer og det er derfor viktig at bygningslovgivningen legger til rette for en rask og effektiv byggesaksbehandling. En god bygningslovgivning må bidra til kvalitet, effektivitet og rettssikkerhet i byggeprosessen og dessuten ivareta hensynet til en god estetisk utforming, universell utforming og helse, miljø og sikkerhet. Regelverket skal legge til rette for en avveining mellom utbyggernes, det offentliges og allmennhetens/andre parters interesser til beste for alle involverte i prosessen. Loven skal være oversiktlig og brukervennlig og tilpasset de ulike typer av tiltak som omfattes av regelverket.

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 har gjennomgått flere delrevisjoner siden byggesaksdelen fikk sin nåværende form i 1965, uten at det har vært foretatt noen helhetlig gjennomgang. Forslaget som nå er lagt frem bygger på Bygningslovutvalgets anbefaling i NOU 2005:12. Komiteen viser til at mandatet for utvalget ble fastsatt av regjeringen Bondevik II.

Komiteen viser til at forenkling og effektivisering, bedre kvalitet i byggesakene, klarere ansvar ved avslutningen av byggesakene, universell utforming og klarere tekniske krav, og mer miljøvennlige bygg er de viktigste elementene i byggesaksdelen av den nye plan- og bygningsloven. Komiteen har gjennomført høringer i saken, og gjennom høringene kom det opp flere problemstillinger som har vært sentrale i komiteens arbeid. Det dreier seg spesielt om tidsfrister for og omfanget av universell utforming i ek-

sisterende bygg, kontrollsystemet for tiltakene, innføring av søknadsplikt for landbruksbygg, tilknytningsplikten for fjernvarmeanlegg, krav til tiltakets energibruk, og hjemmel for sikring, vedlikehold og utbedring av eksisterende bygg. Komiteen viser til omtalen av de ulike temaene under de respektive kapitlene.

Komiteen viser til at bygningsdelen i loven har et omfattende antall hjemler for videre forskriftsarbeid. Komiteen mener dette er naturlig i forbindelse med en lov som nødvendigvis vil måtte regulere forhold som er av teknisk art og der det er behov for kontinuerlige tilpasninger til utviklingen på området. Komiteen vil imidlertid understreke at merknadene til de ulike paragrafene derfor vil måtte ha avgjørende betydning for rammen for det videre forskriftsarbeidet.

Som en illustrasjon på dette forhold mener komiteen det er viktig å påpeke at hovedavløpsledningene og overvannsledningenes rørdimensjon på 305 millimeter er et maksimumskrav, men at større anlegg kan være nødvendig, spesielt med tanke på flomutsatte områder og klimaendringer.

Komiteen viser til at BNL (Byggenæringens Landsforbund) påpekte i høringen i komiteen at det i loven er brukt til dels kompliserende begrepsbruk. Som for eksempel "lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett etter sentral godkjenning eller lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett etter lokal godkjenning". BNL foreslår at "lokal vurdering av foretak for ansvarsrett" kalles "tildeling av ansvarsrett", i tråd med den innarbeidede og mer hensiktsmessige begrepsbruk. Komiteen slutter seg til BNLs vurdering at begrepsbruken i loven virker kompliserende og at det er behov for en gjennomgang som sikrer at loven blir mer forståelig for de som skal bruke den. På denne bakgrunn foreslår komiteen:

"Stortinget ber Regjeringen komme tilbake med en revisjon av begrepsbruken i den nye bygningsloven slik at den blir mer hensiktsmessig og i samsvar med innarbeidet begrepsbruk i næringen."

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, foreslår noen justeringer for å gjøre begrepsbruken i loven klarere.

For å presisere at lokal godkjenning gjelder foretaket som sådan, og tildeling av ansvarsrett gjelder ansvarsrett for det aktuelle tiltaket, foreslås følgende endringer i lovforslaget:

"§ 22-3 andre ledd skal lyde:

Ved lokal godkjenning for ansvarsrett skal sentral godkjenning for ansvarsrett normalt legges til grunn, såfremt godkjenningen er dekkende for det aktuelle tiltaket."

"§ 23-3 første ledd første punktum skal lyde:

Ansvarsrett gis etter søknad, som skal følge med søknaden om tiltaket, jf. § 21-2."

Lovforslaget § 22-3 tredje ledd andre punktum lyder:

"Kommunen kan avslå ansvarlig søkers forslag til ansvarsfordeling og søknadene og godkjenning for ansvarsrett, dersom de ansvarlige mangler kvalifikasjoner ..."

Dette kan leses som en endring fra dagens rettstilstand, som går ut på at kommunen kan kreve ytterligere ansvarsretter (til ansvarlige foretak) dersom tiltaket ikke er fullt belagt med ansvar eller de ansvarlige foretak mangler kvalifikasjoner. Kommunen kan ikke endre motsatt vei, dvs. kreve sammenslåing av ansvarsretter. Dette er tiltakshavers valg, som gjerne vil samsvare med den entrepriseform som velges. En slik endring følger ikke av proposisjonsteksten for øvrig, og bør heller ikke vedtas.

Flertallet fremmer derfor følgende forslag:

§ 22-3 tredje ledd andre punktum skal lyde:

Kommunen kan kreve flere eller andre ansvarlige foretak enn søkers forslag, dersom de ansvarlige mangler kvalifikasjoner, det er grunn til tvil om de ansvarliges pålitelighet og dugelighet eller foretaket tidligere har vist seg ikke kvalifisert til liknende oppgaver."

Komiteen viser til at det i plan- og bygningsloven er etablert en felles dispensasjonsadgang i plandelen. Dispensasjonsadgangen er blitt innstrammet i forhold til gjeldende lov og dette er vedtatt i forbindelse med Odelstingets behandling av den nye plandelen av loven. Innstrammingen er begrunnet i forhold knyttet til plandelen av loven, for eksempel bygging i strandsonen og et ønske om og i større grad sikre utbygging i samsvar med kommunenes planer. Komiteen mener imidlertid at det er et problem at denne innstrammingen dermed rammer forhold som det ikke var tiltenkt at den skulle ramme i forhold til bygningsdelen.

Komiteen mener derfor at det må etableres en egen dispensasjonsadgang knyttet til bygningsdelen av loven, slik at den blir praktiserbar for kommunene. For eksempel gjelder Teknisk forskrifts krav om varmeisolasjon ved hovedombygging av eksisterende bygninger. Noen av disse kravene vil medføre riving av hele eksisterende bygg hvis de skal gjelde ved hovedombygging. Komiteen foreslår derfor å endre § 19-2 femte ledd:

"§ 19-2 femte ledd skal lyde:

Kongen kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker."

Komiteen viser til vedlagte brev fra kommunal- og regionalministeren av 15. august 2008 om justering av vedtatt § 1-9 tredje ledd i plandelen av plan- og bygningsloven. Komiteen vil påpeke at departementet ved en inkurie har skrevet tredje ledd i brevet. Det er fjerde ledd som må rettes opp. Komiteen fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

"§ 1-9 fjerde ledd skal lyde:

Enhver har rett til dokumentinnsyn etter offentleglova og miljøinformasjonsloven og har hos vedkommende myndighet krav på å gjøre seg kjent med alternative utkast til planer etter denne lov, herunder dokumenter som ligger til grunn for planutkastene med de unntak som følger av § 13 eller §§ 20 til 26 i offentleglova."

Komiteen viser også til vedlagte brev av 16. mai 2008 fra kommunal- og regionalministeren om rettelser i lovforlaget på grunn av at enkelte bestemmelser i Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) og Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) overlapper hverandre. Dette nødvendiggjør en samordning av lovforslagene. Komiteen gjør videre oppmerksom på at lovforslaget må anses som en endringslov da plandelen av plan- og bygningsloven er vedtatt av Stortinget, jf. lov 27. juni 2008 nr. 71. Plandelen trer i kraft før byggesaksdelen. Komiteen har foretatt enkelte justeringer i lovforslaget som følge av dette.

2. SØKNADSSYSTEMET

2.1 Sammendrag

Gjeldende lov inneholder to systemer for søknadsbehandling: et søknadssystem og et meldingssystem. Tiltak over en viss størrelse eller som er av en viss betydning, krever søknad og tillatelse før de kan igangsettes. For meldepliktige tiltak er det fastsatt særskilte saksbehandlingsregler. For meldepliktige tiltak behøver ikke melderen å avvente uttrykkelig tillatelse fra bygningsmyndighetene etter at fullstendig melding er sendt inn, men kan sette i gang etter tre uker. De generelle reglene om ansvar og kontroll gjelder ikke. I tillegg til de ovennevnte sakstypene er noen tiltak av en slik art og/eller omfang at de er helt unntatt fra behandling av bygningsmyndighetene.

Departementet viser til at bygningsmyndighetenes muligheter for på forhånd å kunne vurdere lovligheten av planlagte tiltak, avhenger i stor grad av hvordan søknadssystemet er utformet. Søknadssystemet vil også være avgjørende for tiltakshavers mulighet til raskt og effektivt å få vurdert et planlagt tiltak i forhold til plan- og bygningslovgivningen.

Departementet er enig med Bygningslovutvalget i at søknadssystemet må utformes slik at det i rimelig grad ivaretar både tiltakshavers interesser, offentlige hensyn og naboers og andre berørte tredjemenns interesser. Søknadssystemet bør være enkelt å forstå, lett tilgjengelig og legge opp til en saksbehandling som ikke er mer omfattende enn nødvendig for å ivareta de hensyn som begrunner søknadsplikten.

Departementet slutter seg til Bygningslovutvalgets forslag om å redusere antall "spor". Departementets forslag innebærer således at de særlige meldingsordningene foreslås avviklet. Etter forslaget vil alle tiltak i utgangspunktet være søknadspliktige, men med forskjellige krav til ansvar og kontroll.

Departementet slutter seg også til Bygningslovutvalgets vurdering om at overgangen til én sakstype ikke er ment å skulle medføre noen vesentlig endring av bygningsmyndighetenes behandling av den enkelte sak.

Departementet er videre enig med utvalget i at det er mange fordeler ved en omlegging til færre "spor" i forhold til gjeldende ordning. Omleggingen innebærer en mer logisk og oversiktlig oppbygging, mer tilgjengelige og færre regler, et redusert antall skjønnsmessige kriterier, et system som er mer brukervennlig og lettere å forstå for alle parter og som gir klare fordeler ved elektronisk søknadsbehandling. Forskjellen innebærer ikke store realitetsendringer når det gjelder sakstyper og krav til dokumentasjon, men innebærer en enklere og mer logisk systematisering av tiltakene etter kompleksitet og skaderisiko. Det vil fremdeles være behov for nærmere avgrensninger, men dette vil i de fleste tilfelle framgå av saksbehandlingsforskriften (SAK).

Departementet er enig med Bygningslovutvalget i at utgangspunktet bør være at tiltakets art er avgjørende for søknadsplikten, og at unntak fra søknadsplikten bør bero på nærmere kriterier, fastsatt etter type tiltak.

Etter departementets vurdering er det ønskelig at kommunene konsentrerer sine ressurser om å behandle og følge opp tiltak som har offentlig og samfunnsmessig interesse. Det forutsettes at saksbehandlingen ikke skal bli mer omfattende eller tidkrevende enn etter gjeldende rett.

Departementet slutter seg til hovedtrekkene i utvalgets forslag når det gjelder utforming av reglene om søknadsplikt og omfanget av saksbehandling for de ulike tiltak. Departementet er enig med utvalget i at selv om en forhåndsvurdering har klare fordeler sammenlignet med en etterfølgende kontroll, er det

ikke hensiktsmessig med søknadsplikt for alle tiltak som omfattes av loven. Den strengeste kategorien blir som i dag, med krav om at tiltakshaver må knytte til seg ansvarlige foretak.

Dersom slike tiltak er i tråd med bygningslovgivningen, andre nødvendige offentlige uttalelser og tillatelser foreligger, søknaden er fullstendig og naboer eller andre ikke protesterer, kan slike tiltak settes i gang tre uker etter at søknad er innsendt. Ellers er fristen tolv uker.

Kategori to er i hovedsak tiltak som etter gjeldende ordning er meldepliktige. Disse vil etter forslaget være søknadspliktige, men kravene til ansvar gjelder ikke, slik at disse fortsatt vil kunne forestås av tiltakshaver selv.

De foreslåtte saksbehandlingsfristene innebærer at disse tiltakene fortsatt skal behandles innen tre uker. Dersom samme betingelser som for kategori én er oppfylt, kan tiltakene settes i gang hvis kommunen ikke har truffet vedtak innen fristen.

Den tredje kategorien er små tiltak som etter gjeldende rett er unntatt fra søknads- og meldeplikt. Unntaksreglene foreslås videreført i det nye systemet. I tillegg foreslår departementet at midlertidige tiltak som ikke skal stå mer enn to måneder, skal være unntatt fra søknadsplikt.

Forslaget innebærer at oppføring av de største og mest kompliserte landbruksbygg vil kreve bruk av ansvarlige foretak, mens alminnelige landbruksbygg fortsatt vil kunne forestås av tiltakshaver (bonden) selv. De nærmere avgrensinger av kategoriene fastsettes i forskrift.

Gjeldende unntak i saksbehandlingsforskriften (SAK) § 7 for tiltak som behandles tilstrekkelig etter annet lovverk, foreslås videreført i forskrift.

Gjeldende ordning med mulighet for å søke departementet om unntak fra søknad og byggesaksbehandling for tiltak innenfor en enkelt bedrift, jf. § 86b, foreslås opphevet. Myndighet til å gi slike unntak ble delegert til fylkesmannen i 2001, og det er etter den tid gitt kun fem slike unntak. For de bedriftene som har fått unntak fra behandling etter plan- og bygningsloven vil unntaket fortsatt gjelde.

2.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til at departementet i hovedsak har sluttet seg til Bygningslovutvalgets forslag når det gjelder regler om søknadsplikten. Forslaget innebærer en forenkling og reduksjon av antall søknadsspor for tiltak etter loven. Komiteen slutter seg til hovedtrekkene i forslaget.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre vil presisere at intensjonen med en omlegging fra et søknadssystem og et meldingssystem til et rent søknadssystem, er å forenkle hele søknadsprosessen til gavn for både tiltakshaver og bygningsmyndighetene. Disse medlemmer understreker at dette må manifestere seg i forenkling og besparelse i praksis for tiltakshaverne, derved at søknadsprosessen må bli raskere uten at den medfører en svakere rettssikkerhet for søkerne. Disse medlemmer forventer at departementet sørger for at man i utarbeidelsen av forskrifter, gjør dette i tråd med intensjonene om forenkling og avbyråkratisering, slik at forenklingen blir reell og ikke bare honnørord i en innstilling.

Komiteen viser til at forslaget innebærer at dagens hovedregel om at landbruksbygg bare skal meldes kommunen, og at materielle krav gjelder så langt de passer, erstattes med at landbruksbygg som hovedregel er søknadspliktige. Bygg til bruk av drift i landbruket vil imidlertid bli omfattet av noen unntak i loven, og nærmere beskrivelse av hvilke tiltak dette er, vil bli fastsatt i forskrift.

Komiteen slutter seg til denne lovtekniske endringen, men vil understreke at forskriftene må utformes på en slik måte at landbruket i hovedsak ikke vil oppleve en innskrenkning i forhold til muligheten for egeninnsats fra bonden selv, bruk av ressurser til tiltaket eller mer unødvendig og kostnadskrevende byråkrati. Komiteen viser til at investeringer i bygg og anlegg utgjør en betydelig andel av kostnadene i landbruket. For svært mange landbrukseiendommer er egeninnsatsen i forbindelse med oppføring av bygg og anlegg derfor avgjørende for fremtidig lønnsomhet.

Komiteen mener derfor at forskriftene må legge til rette for at de fleste tiltakene fortsatt vil kunne forestås av tiltakshaver selv, og ikke kreve bruk av ansvarlig foretak.

Komiteen mener at grensen mellom tiltak som krever søknad og ansvarlig foretak og tiltak som kan forestås av tiltakshaver selv bør ligge et sted mellom 800–1 200 m^2, avhengig av byggets formål. Komiteen understreker at tiltak som skal underlegges krav om ansvarlig foretak både skal være de største og de mest kompliserte driftsbygningene i landbruket, slik dette er anført flere steder i proposisjonen. Komiteen påpeker at det ikke er tilstrekkelig at en driftsbygning er blant de største eller er blant de mest kompliserte av de som bygges for å bli plassert i kategori I, men at begge kriterier skal være til stede.

Komiteen forutsetter at det i forskrift klargjøres nærmere hva som regnes som kompliserte driftsbygninger.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre legger også til grunn at plasse-

ring av landbruksbygg skal sikre best mulig praktisk drift.

Komiteen viser til at når et bygg er oppført, kan det brukes til det formålet og på den måten det er gitt byggetillatelse for. Hvis byggverkene skal brukes på en annen måte enn forutsatt kreves tillatelse til dette (bruksendringstillatelse). Grunnen til dette er at ny bruk kan ha en helt annen påvirkning på omgivelsene enn opprinnelig tenkt, for eksempel fordi det blir mer trafikk, større behov for parkeringsplasser, endret struktur i nærmiljøet (boligstrøk/næringsstrøk) osv. Videre kan ny bruk innebære behov for en ny vurdering av brannsikring og andre forutsetninger i bygget. Som en illustrasjon kan nevnes endret bruk fra enebolig til bolig hvor det etableres barnehage.

Komiteen mener at i saker om bruksendring er det viktig å skille mellom vurderingen av om det kreves søknad for endringen, og dernest om kommunen har grunnlag for å nekte eller stille vilkår i bruksendringstillatelsen. Ved vurdering av om det kreves søknad om bruksendringstillatelse sammenlignes eksisterende lovlig bruk med den ønskede nye bruken. Eksisterende lovlig bruk vurderes ut fra reguleringen da tillatelsen ble gitt og innholdet i tillatelsen selv. Det sentrale punktet er altså ikke om kommunen har noe å innvende mot endret bruk, men om kommunen bør vurdere om den skal komme med innvendinger eller stille vilkår.

Komiteen viser til at der er behov for å presisere innholdet i begrepet bruksendring i egen forskrift slik at en sikrer kommunens mulighet til å vurdere om den skal komme med innvendinger eller stille vilkår i forbindelse med bruksendring.

Komiteen anbefaler derfor at det gis en forskriftshjemmel til § 20-1, som et nytt tredje ledd.

Komiteen fremmer følgende forslag:

"§ 20-1 tredje ledd skal lyde:

Departementet kan gi forskrifter om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen."

Komiteens medlemmer fra Kristelig Folkeparti og Venstre ønsker å gi adgang til å fange opp vern av grøntstruktur og trær i den nye loven. Konsekvensen av felling av trær i kulturmiljøer og i tettsteder er ofte langt mer omfattende enn andre tiltak som er søknadspliktige. Ett eksempel er alleer som står i fare for å bli hogd ned, ofte av praktiske årsaker som snøbrøyting eller fordi ett eller flere trær har dødd. Gjenvokst av trær og alleer tar 30–40 år. Disse medlemmer vil derfor foreslå at § 20-2 andre ledd endres slik:

"§ 20-2 andre ledd skal lyde:

Departementet kan gi forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen, og at felling av trær i nærmere angitte tilfelle omfattes av bestemmelsen på lik linje med et søknadspliktig tiltak."

3. SAKSBEHANDLING

3.1 Sammendrag

Innledning

Departementet viser til at behovet for endringer i saksbehandlingsreglene særlig har hatt sitt utspring i misnøye med saksbehandlingstiden og manglende grad av forutberegnelighet.

Bygningslovutvalget har tatt utgangspunkt i gjeldende saksbehandlingsregler, og foreslår i det alt vesentligste å videreføre det systemet for behandling av byggesaker som er godt innarbeidet hos tiltakshavere, kommunene og øvrige involverte i en byggesak. Etter gjennomgang av hele saksbehandlingsprosessen har utvalget imidlertid foreslått endringer i en del av enkeltelementene i prosessen. Disse vil hver for seg og særlig samlet, etter utvalgets oppfatning, bidra til en enklere, mer effektiv og forutsigbar saksflyt.

Det vises til forslaget kapittel 21 Krav til innhold og behandling av søknader.

Forhåndskonferanse

Etter Kommunal- og regionaldepartementets syn er forhåndskonferansen et viktig verktøy for å øke forutsigbarhet og bedre kvaliteten i byggesaken. Departementet slutter seg til Bygningslovutvalgets forslag om å videreføre reglene om forhåndskonferanse.

Det foreslås ingen utvidelse av kommunens forpliktelser i forhold til innholdet i forhåndskonferansen. Det presiseres at forhåndskonferansen skal være et avklaringsmøte mellom tiltakshaver og kommunen, og ikke et høringsmøte. Det vil være opp til kommunen å vurdere om andre skal innkalles til forhåndskonferanse. Forslaget fra enkelte høringsinstanser om å lovfeste en rett for andre fagmyndigheter og interesseorganisasjoner til å delta i forhåndskonferanser, foreslås ikke lovfestet. Det samme gjelder obligatorisk forhåndskonferanse i visse saker, men det anbefales at forhåndskonferanse benyttes i større grad enn i dag. Departementet viderefører utvalgets forslag om at referat skal føres og undertegnes under forhåndskonferansen, men foreslår at disse reglene fastsettes i forskrift.

Tredjemannsinteresser – naboene

Reglene om nabovarsling inngår som et element i den generelle saksflyten ved søknader om tillatelse til tiltak.

Bygningslovutvalget foreslår å innføre en ny bestemmelse om at kunngjøring kan tre i stedet for varsel der naboer er ukjent.

Departementet slutter seg ikke til dette, men går inn for at der naboen er ukjent og det ikke framgår av matrikkelen hvem som skal varsles, kan dette unnlates helt. Departementet går videre med utvalgets forslag om utvidelse av skjønnsramme. Det skal således kunne gjøres unntas fra varsling der naboens interesser bare i liten grad berøres, men departementet ser ikke behov for å videreføre utvalgets forslag om at kommunens vurdering om å frita fra nabovarsling, ikke skal kunne overprøves.

Departementet slutter seg til forslag fra flere høringsinstanser om at gjeldende krav om å sende gjenpart til kommunen av tiltakshavers varselsbrev til berørte naboer, bør utgå. Det foreslås videre at detaljerte regler om nabovarsling plasseres i forskrift i stedet for i loven. Departementet anser at fristen på to uker for å avgi merknader er tilstrekkelig og at utvalgets forslag om "minst to uker" som fristangivelse gir tilstrekkelig fleksibilitet. Departementet fremmer forslag om dette.

Departementet mener det er mest hensiktsmessig at detaljerte regler om nabovarsling står i forskrift.

Forholdet til andre myndigheter og lover

Det kan blant annet diskuteres om det er hensiktsmessig at samme spørsmål knyttet til ett og samme tiltak behandles av flere myndighetsorganer, eller det er hensiktsmessig at de hensyn som skal eller bør ivaretas gjennom byggeprosessen, er spredt i flere lover, og ivaretas av ulike myndighetsorganer. Bygningslovutvalget har drøftet disse spørsmålene, og departementet slutter seg i hovedsak til utvalgets vurderinger. Departementet ser det som viktig å unngå dobbeltbehandling, og er enig med utvalget i at en bedre klargjøring av grensesnittet mellom de aktuelle myndighetsorganer vil kunne bidra til forenkling og effektivisering av byggesaksprosessen.

Departementet viderefører ikke utvalgets forslag om å innføre en plikt for tiltakshaver til selv å avklare sin søknad hos aktuelle sektormyndigheter før søknad innsendes. Tilsvarende rett for bygningsmyndighetene til å avvise søknaden dersom tillatelse eller uttalelse fra andre myndigheter ikke er innhentet på forhånd, videreføres heller ikke. Gjeldende ordning med at tiltakshaver har rett til å innhente uttalelse fra sektormyndigheter, foreslås videreført. Dette er blant annet et vilkår for å få behandlet en sak innen tre uker. Gjeldende frist på fire uker for særlovsmyndighetene til å fatte vedtak eller avgi uttalelse videreføres, og det presiseres at fristen gjelder uavhengig av om det er kommunen eller tiltakshaver/ansvarlig søker som forelegger saken for disse.

Privatrettslige forhold

Departementet foreslår å videreføre gjeldende utgangspunkt om at bygningsmyndighetene ikke skal ha en alminnelig plikt til å påse eller vurdere om et tiltak er i samsvar med privatrettslige forhold, med mindre det følger direkte av loven at bestemte private rettsforhold er en betingelse for å få byggetillatelse eller er relevante skjønnsmomenter i forbindelse med kommunens vurdering av søknaden. Ved tvist om privatrettslige forhold, er det de enkelte rettighetshavere som må forfølge sine rettigheter, og det blir domstolenes oppgave å avgjøre eventuelle tvister. Departementet er enig med Bygningslovutvalget i at regelverket bør klargjøres slik at dette utgangspunktet kommer tydeligere fram.

Departementet foreslår å begrense kommunens adgang til å avvise en søknad på grunn av privatrettslige forhold til de helt klare tilfellene der tiltakshaver ikke kan dokumentere noen rett til å disponere over byggetomta, jf. lovforslaget § 21-6.

Tidsfrister

I likhet med Bygningslovutvalget foreslår departementet i hovedsak å beholde gjeldende frister. Fristene bidrar til bedre forutsigbarhet, noe som er svært viktig for aktørene som skal bygge. Det er ikke holdepunkter for å hevde at tidsfristene har ført til at kvaliteten på saksbehandlingen er blitt uakseptabelt dårlig.

Departementet foreslår, i likhet med utvalget, at det innføres frister for kommunens avgjørelse i refusjonssaker. Likeledes foreslås frist for fylkesmannens klagebehandling. I utgangspunktet mener departementet at denne fristen bør settes til tolv uker og at den bør omfatte alle klagesaker, inkludert saker som inneholder dispensasjon fra plangrunnlaget. Selve fristen skal imidlertid fastsettes i forskrift, og fristens lengde vil bli vurdert i denne sammenheng.

På bakgrunn av høringsuttalelser foreslår departementet at gjeldende frist for kommunens forberedende klagesaksbehandling forlenges (6 uker i "rene byggesaker"), og at fristen også skal omfatte saker som inneholder dispensasjon fra plangrunnlaget. Selve fristlengden for dette forslaget foreslås også fastsatt i forskrift.

Bygningslovutvalget foreslår en frist på 16 uker for kommunens behandling av søknader om tiltak som innebærer dispensasjon fra plangrunnlaget. Departementet slutter seg i utgangspunktet til dette forslaget, fordi dette innebærer at slike saker ikke blir liggende til fordel for saker med tidsfrister. Slik frist må imidlertid eventuelt fastsettes av Miljøverndepartementet på et senere tidspunkt. Det er i Miljøverndepartementets Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) foreslått en forskriftshjemmel for å kunne fastsette slik tidsfrist for kommunene.

Bortfall av tillatelse

Departementet viderefører i hovedtrekk gjeldende rett og Bygningslovutvalgets forslag til endret lovtekst. Gjeldende bestemmelse om at en rammetillatelse faller bort etter tre år dersom tiltaket ikke er satt i gang innen fristen, videreføres, men departementet vil presisere utgangspunktet for fristberegningen, da det har vært uklart om tre-årsfristen skal regnes fra rammetillatelsen eller fra endelig vedtak der vedtaket er påklaget.

Departementet legger Sivilombudsmannens vurdering og konklusjon til grunn, og foreslår at fristen for bortfall av tillatelse løper fra tidspunktet for endelig vedtak om rammetillatelse. Det er kun i få tilfeller at kommunen og fylkesmannen bruker så lang tid på å behandle en klage at tre-årsfristen løper ut eller blir vesentlig redusert før endelig vedtak foreligger. Av hensyn til tiltakshaver er dette mest hensiktsmessig.

Ferdigstillelse

Departementet foreslår å rette sterkere fokus mot ferdigattesten. Etter departementets vurdering bør den utstrakte bruken av midlertidig brukstillatelse reduseres, og kommunen bør ha mulighet til å forvisse seg om at tiltaket faktisk er ferdigstilt og kontrollert. Dette foreslås gjort ved å forsterke kravet om obligatorisk ferdigattest, også for tiltak som tidligere var meldepliktige (og derfor ikke trengte ferdigattest), men som nå foreslås gjort søknadspliktige. Dette vil ha betydning for kommunens oversikt over bebyggelsen i kommunen, som grunnlag for fullstendige kart og fremtidige situasjoner, og for at selgere og kjøpere skal ha sikkerhet for at byggverket er i overensstemmelse med offentlige krav.

Kommunen bør som i dag ha plikt til å utferdige ferdigattest dersom tiltaket er i orden.

Ansvaret for ansvarlige foretak opphører formelt ved ferdigattest. Departementet ønsker å presisere dette i loven, men foreslår samtidig at kommunen skal kunne gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse innen fem år etter ferdigattest. En slik regel vil bringe det offentligrettslige ansvaret ett skritt nærmere det privatrettslige, der det som regel er fem års reklamasjonsfrist. En slik regel vil også bidra til at ferdigattest etterspørres i større grad. Kommunen kan likevel utstede ferdigattest der det bare gjenstår bagatellmessige forhold.

Midlertidig brukstillatelse foreslås klarere presisert som unntak. Kriteriene blir de samme som i dag (hovedsakelig sikkerhet i bruk). Det skal stilles vilkår og gis tidsfrist, men vilkårene og ferdigstillelsen kan følges opp med tvangsmulkt. Det kan også stilles krav om økonomisk sikkerhetsstillelse. Dette kan også kreves etter gjeldende regler, men det brukes lite. Etter gjeldende regler skal søknad om brukstillatelse behandles innen én uke. Hører ikke tiltakshaver noe innen én uke, kan tiltaket tas i bruk. Departementet anser at dette er for kort frist. Kommunen trenger nødvendig tid for å kunne vurdere tiltaket og eventuelt gå inn med tilsyn. Tidsfristen for utstedelse av ferdigattest foreslås derfor satt til tre uker. For ytterligere å forsterke at ferdigattest skal være hovedregelen, foreslås en tilsvarende frist for å utstede midlertidig brukstillatelse. Denne fristen fastsettes i forskrift og bør etter departementets vurdering være like lang, det vil si tre uker. Denne fristen kommer i tillegg til fristen for ferdigattest, for å framheve at byggverket faktisk bør ferdigstilles i stedet for å velge midlertidige løsninger.

Departementet foreslår samtidig at rettsvirkningen av fristoverskridelse som gjelder i dag, flyttes fra midlertidig brukstillatelse til ferdigattest. Det betyr at bygget kan tas i bruk dersom treukers-fristen for å utstede ferdigattest er overskredet. Kommunen har likevel en plikt til å utstede selve ferdigattesten senere.

Departementet viderefører gjeldende krav om at det skal foretas særskilt sluttkontroll som grunnlag for ferdigattest, jf. forslaget til § 21-9. Der tiltaket er underlagt uavhengig kontroll bør den særskilte sluttkontrollen innarbeides i og være en del av denne.

Oppgave- og rollefordeling mellom kommunen og private aktører i søknads- og byggefasen

Byggesaksreformen fra 1995 innebar en ny og mer systematisk arbeidsfordeling mellom kommunen og de private aktørene i byggesaker. Bygningslovutvalget har konkludert med at gjeldende ordning i utgangspunktet er hensiktsmessig. Utvalget foreslår at tiltakshavers ansvar, bygningsmyndighetenes oppgaver ved søknadsbehandlingen og de ansvarlige foretaks ansvar i byggesaken bør fremkomme tydeligere enn i gjeldende lov. Det samme gjelder grensesnittet mellom søknadsbehandling og tilsyn. Departementet slutter seg til dette. Det foreslås justeringer og presiseringer i reglene slik at det går klarere fram av loven hvilke oppgaver kommunen har og hvilke oppgaver de private aktørene har i byggesaken.

3.2 Komiteens merknader

K o m i t e e n viser til at lovforslaget i hovedsak bygger på gjeldende system, og slutter seg til hovedpunktene i kapittelet slik det er foreslått av departementet.

K o m i t e e n slutter seg til Bygningslovutvalget og en rekke høringsinstansers syn om at det er behov for et eget utvalg som ser på en bedre samordning mellom bygningsloven og særlover som innbærer dobbeltbehandling. På denne bakgrunn foreslår k o m i t e e n at Regjeringen setter i gang et arbeid med å

gjennomgå særlovene som berører byggesaksbehandlingen med tanke på en forenkling og styrking av kommunens rolle i saksbehandlingen. Målet må være at tiltakshaver kun skal forholde seg til kommunen som byggesaksmyndighet i de fleste saker.

Komiteen viser til at Arbeidstilsynet har sin egen byggesaksbehandling som prinsipielt gjennomføres uavhengig av den kommunale behandlingen. Tiltakshaver som skal føre opp et yrkesbygg, må også søke Arbeidstilsynet om byggetillatelse, det følger av arbeidsmiljøloven. Formålet med en egen byggetillatelse fra Arbeidstilsynet er å sikre at arbeidsmiljøet for de framtidige arbeidsplasser som bygget skal huse, skal kunne være i pakt med arbeidsmiljølovens krav.

Komiteen viser til at Arbeidslivslovutvalget, som la fram sin innstilling i 2004, uttalte at dette tosporede systemet kan framstå som unødig byråkratisk, og et samlet utvalg mente derfor at Arbeidstilsynets særlige byggesaksbehandling burde innlemmes i den ordinære kommunale byggesaksbehandlingen – forutsatt at den ordinære byggesaksbehandlingen er eller gjøres i stand til å ivareta arbeidsmiljøhensyn.

Komiteen mener det må vurderes om det er hensiktsmessig å oppheve ordningen med en særlig byggetillatelse fra Arbeidstilsynet, ved at arbeidsmiljøspørsmålene innlemmes i den kommunale byggesaksbehandlingen.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre mener formålet med å oppheve ordningen med en særlig byggetillatelse fra Arbeidstilsynet og heller innlemme arbeidsmiljøspørsmålene i den kommunale byggesaksbehandlingen, er å komme fram til en mer effektiv saksbehandling ved at unødig dobbeltarbeid fjernes. Disse medlemmer mener at det imidlertid er en klar forutsetning at arbeidsmiljøhensynet i tilstrekkelig grad må være ivaretatt i en slik ordning.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

"§ 21-2 første ledd skal lyde:

Søknad om tillatelse skal være skriftlig og undertegnet av tiltakshaver og søker. Søknaden skal gi de opplysningene som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket. Dersom tiltaket vedrører bygning mv. som brukes eller ventelig vil bli brukt av virksomhet som går inn under arbeidsmiljøloven, må søknaden dessuten gi de opplysninger som er nødvendige for å sikre at arbeidsmiljølovens krav til arbeidslokaler mv. ivaretas. Det skal framgå av søknaden om det søkes om dispensasjon, jf. kapittel 19."

Disse medlemmer foreslår videre:

"Arbeidsmiljøloven § 7-2 andre ledd bokstav c skal lyde:

c) planer som kan være av betydning for arbeidsmiljøet og som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Arbeidsmiljøloven § 18-9 skal lyde:

Kommunen skal, før tillatelse gis, forelegge Arbeidstilsynet for uttalelse søknad om tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 21-2 første ledd andre punktum."

Komiteen slutter seg til Bygningslovutvalgets forslag som følges opp av Regjeringen, om at gjeldende frister opprettholdes.

Komiteen viser til at spesielt fylkesmannsembetene har problemer med å holde fristene ved klager i plan- og byggesaker. Komiteen slutter seg derfor til Bygningslovutvalgets forslag om at fristen bør være tolv uker og at dette blir fastsatt i den nye forskriften.

Komiteen viser til at det ved Høyesteretts dom fra 2002 (Rt. 2002 side 683) i realiteten er etablert at det vil være tilstrekkelig for å være sikret mot senere dele- og byggeforbud og ny reguleringsplan at rammetillatelse er gitt av kommunen. Komiteen slutter seg til departementets forståelse av at den nye loven skal forstås tilsvarende.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Venstre, slutter seg til departementets forslag om sterkere fokus på ferdigattest og utvidelse av tidsfristen til tre uker.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at KS og NKF (Norsk Kommunalteknisk Forening) i brev til saksordfører 22. januar 2009 uttaler at det er urealistisk å tro at et bygg skal stå i tre uker etter at det er ferdig og vente på tillatelse til å bli tatt i bruk. De mener det vil være et forslag som øker kostnaden for eier av bygget og vil i realiteten oppfordre til lovbrudd. Regjeringens begrunnelse er knyttet opp til kommunenes mulighet til å kontrollere bygget. Disse medlemmer vil vise til at kommunene selv mener at hvis de i ettertid avdekker manglende kontrolldokumentasjon eller vesentlige mangler ved bygget, som ikke er opplyst om i anmodning om ferdigattest, vil kommunen ha sanksjonsmuligheter overfor det ansvarlige foretak. På denne bakgrunn vil disse medlemmer gå imot tre ukers frist for ferdigattest og opprettholder dagens

ordning med en ukes frist. På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

"§ 21-7 fjerde ledd skal lyde:

Ferdigattest skal utstedes av kommunen innen 1 uke etter at kraver er mottatt sammen med nødvendig dokumentasjon. Der ferdigattest ikke er utstedt innen fristen, kan byggverket tas i bruk."

Disse medlemmer mener også at dette bør følges opp av et forslag om at midlertidig brukstillatelse kan gis av ansvarlig søker. Disse medlemmer viser til at midlertidig brukstillatelse gis av kommunen i dag basert på opplysninger fra ansvarlig søker.

Disse medlemmer viser til at midlertidig brukstillatelse foreligger automatisk etter 1 uke dersom ikke kommunen har svart. Ansvarlig søker med sentral godkjenning bør kunne gi midlertidig brukstillatelse basert på de erklæringer som ellers sendes kommunen på de lavere tiltaksklasser.

Disse medlemmer foreslår at kommunene gis adgang til å overlate til ansvarlig søker i den enkelte sak å utstede midlertidig brukstillatelse. Kommunen må i forbindelse med søknadsbehandlingen vurdere kvalifikasjonene til ansvarlig søker. Finner kommunen ansvarlig søker kvalifisert må det inngås en form for avtale om at midlertidig brukstillatelse kan utstedes av ansvarlig søker, kombinert med en underrettelsesplikt, slik at kommunen får anledning til å føre tilsyn.

På denne bakgrunn foreslår disse medlemmer at § 21-10 tredje ledd femte–sjuende punktum skal lyde:

"Kommunen kan i den enkelte sak gi ansvarlig søker adgang å utstede midlertidig brukstillatelse. Ansvarlig søker skal varsle kommunen når midlertidig brukstillatelse utstedes. Departementet kan i forskrift gi utfyllende bestemmelser."

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen foreta en gjennomgang av særlover som berører byggesaksbehandlingen med sikte på en mest mulig forenklet lovgivning og saksbehandling."

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag til Stortinget om de nødvendige lovendringer slik at kommunene kan fatte endelig vedtak i plan- og bygningssaker."

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag til Stortinget om de nødvendige lovendringer for å inndra fylkesmannens innsigelsesrett i plan- og byggesaker."

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag til Stortinget hvor det kommunale selvstyret ved etablering av kjøpesenter eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter gjeninnføres."

"Stortinget ber Regjeringen fremme forslag til Stortinget hvor det kommunale selvstyret gjeninnføres hva angår tiltak i den såkalte strandsonen eller hundremetersbeltet."

4. KVALITET I BYGGESAKER

4.1 Sammendrag

I proposisjonen peker departementet på ulike og sammensatte årsaker til at kvaliteten i norske byggverk ikke er god nok. Det vises til at ansvarssystemet er basert på tillit og at det kan være lett å jukse med egenerklæringer og egenkontroll. Det er samtidig vanskelig å få oversikt over virkningen av de forskjellige byggemetoder og produkter som er utviklet, og kontrollfunksjonen og dokumentasjonen blir lett uoversiktlig. Det er derfor viktig å påpeke at det er byggevirksomhetens aktører selv som i første rekke må ta ansvar for en bedre kvalitetsutvikling.

Plan- og bygningslovgivningen er sentralt som styringsredskap i det offentliges påvirkning av kvalitet i byggeprosesser og kvalitet, selv om bygningsdelen av loven i utgangspunktet er en forvaltningslov som gir føringer for kommunens behandling av byggesaker. Det ligger imidlertid mange kvalitetsvurderinger i denne saksbehandlingen, der kommunen har en viss plikt til å påse at sentrale kvalitetskrav er ivaretatt. Det tekniske regelverket i teknisk forskrift (TEK), som ligger til grunn for byggevirksomheten, er også en sentral del av plan- og bygningslovgivningen. Forskriften legger samtidig grunnleggende kvalitetskrav for annet regelverk som har med bygninger å gjøre, som arbeidsmiljølovgivning, helselovgivning, brannlovgivning med videre.

Noen sentrale virkemidler for å forbedre kvalitetsutviklingen i dagens situasjon, er behov for sterkere kontroll i byggesaker, mer uavhengig kontroll, offentlig tilsyn, sterkere fokus på ferdigattest og oppfølging av ulovligheter i byggesaker, og bedre oppfølging av foretakene, særlig i den sentrale godkjenningsordningen. Mange peker også på at den sentrale godkjenningsordningen må tilpasses behovene for kommuner, tiltakshavere og foretak på en bedre måte. En del instanser peker også på behovet for bedre sammenheng mellom plan- og bygningslovgivningen og andre virkemidler. Det siste er et mer langsiktig arbeid, men de andre virkemidlene danner grunnlaget for at departementet nå foreslår nye regler om

kontroll, tilsyn og kvalifikasjoner. Se nærmere omtale under de respektive kapitler i innstillingen.

4.2 Komiteens merknader

Komiteen er enig med departementet i at det er ulike og sammensatte årsaker til at kvaliteten i norske byggverk ikke er god nok. De siste årene har det vært stor oppmerksomhet rundt kvaliteten på byggverk og kostnader ved feil. Komiteen vil vise til at en del av denne statistikken skaper et inntrykk av at det er lovverket som ikke virker. Det er da viktig å understreke at en betydelig del av disse feilene er knyttet til tiltak som ikke behandles av bygningsmyndighetene, f.eks. oppussing av baderom og mindre ombygningsarbeider. Det er imidlertid alvorlig at enkelte aktører i bransjen ikke holder seg til lovens bestemmelser.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre er bekymret for det store antallet byggfeil i byggenæringa. Av et samlet byggemarked på 180 mrd. kroner årlig, gjelder 50 mrd. kroner en omsetning som ikke er søknadspliktige tiltak. Dette markedet og disse tiltakene er det ingen kompetansekrav eller kontrolltiltak innen. Disse medlemmer registrerer at bransjen selv ønsker kompetansekrav.

Disse medlemmer vil derfor foreslå følgende:

"Stortinget ber Regjeringen utrede om det er mulig å innføre kompetansekrav og et minimumskrav til små foretak innen byggfagene."

Disse medlemmer mener det er viktig å presisere at dette ikke skal gå ut over muligheten til å gjøre arbeid på egen eiendom.

Komiteen mener at kontroll etter at tiltaket er igangsatt er siste instans for å hindre feil og mangler. Denne type kontroll kan bare avdekke en liten del av feilene når kostnaden ved å rette det opp er betydelig. Arbeidet med å forebygge feil starter allerede i kvaliteten på utdannelsen av fagarbeidere i bransjen. Det viktigste er imidlertid at bransjen preges av seriøse aktører som i den enkelte bedrift har systemer for å hindre feil og rette dem opp før det er for sent.

Komiteen viser til at på hele revisjonsområdet er det skjedd en endring fra kontroll og ettersyn av resultatene av virksomheters aktivitet, til systemrevisjon og kontroll av at virksomhetenes kvalitetssystemer og oppfølgingen av disse fungerer. Denne omleggingen har sin bakgrunn i målsettingen om å hindre feil før de oppstår, istedenfor å ha en kultur som bygger opp under å hindre at feil oppdages.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre mener at departementets forslag til å i større grad bruke uavhengig kontroll på tiltakene bryter med dette og vil komme tilbake til merknader og forslag om dette under de enkelte kapitler.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, mener det trengs et samarbeid mellom forbrukermyndighetene, organisasjoner innen byggebransjen og ulike offentlige myndigheter for å få bukt med useriøse aktører. For mange tiltakshavere som mangler erfaring med dette, vil det være til god hjelp at det blir kjent hvilke byggefirma det klages mest på. For byggebransjen må det være tilsvarende viktig å få økt oppmerksomhet om sammenhengen mellom kvalitet, økonomi og bruk av anerkjente firma. Det finnes to klageordninger på dette området i dag der Forbrukerrådet er med: Boligtvistnemnda og Klagenemnd for håndverkertjenester på fast eiendom. Felles for begge er at verken klage eller avgjørelse blir offentlig kjent. Flertallet ber Regjeringen ta initiativ til at klageordningen for sentral godkjenning også viser omfanget av reaksjoner mot sentralt godkjente foretak. For å forhindre at foretak opplever å bli hengt ut urettmessig, bør offentliggjøring av advarsler og tilbaketrekkinger vente til eventuelle klager er avgjort, eller klagefristen har gått ut.

Flertallet erkjenner at det trengs strengere lovpålagt kontroll i byggesaker slik Regjeringen foreslår med uavhengig kontroll, offentlig tilsyn, skjerpet vurdering ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ferdigattest og oppfølging av ulovligheter.

Komiteen viser at Bygningslovutvalget ut fra et tilleggsmandat har utredet om det bør innføres garanti- eller forsikringsordninger for byggefeil. Komiteen har merket seg at utvalget ikke gikk inn for å innføre nye ordninger av denne type, men har påpekt at det er behov for å forbedre eksisterende virkemidler som skal bidra til høyere kvalitet på alle typer bygg og bygningsarbeider. Utvalget har særlig pekt på at bustadoppføringslova og avhendingslova har slike bestemmelser. Komiteen har merket seg at departementet slutter seg til utvalgets konklusjon, og er kjent med at Justisdepartementet nettopp har sendt forslag om endringer i de nevnte lovene på høring. Forbrukerrådet har i den forbindelse påpekt at dagens garantitid i bustadoppføringslova er den samme som ved kjøp av kapitalvarer som vaskemaskin eller fjernsyn – fem år – og har bedt om at en lengre reklamasjonstid ved kjøp av bolig blir vurdert. Komite-

en støtter dette, og viser til at en stor del av byggeskadene først oppdages mer enn fem år etter at bygningen er ferdig.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre viser til at for eksempel i Sverige og Danmark har forbrukerne 10-års reklamasjonsfrist for nye boliger.

Komiteen viser til at det å bruke anerkjente fagfolk, godkjente materialer og gjennomføre kontroll ved boliger har både en økonomisk og sikkerhetsmessig betydning. Det sikrer verdien på boligen, men det sikres også mot vann- og brannskader. Derfor er dette forhold som både tjener huseier, byggebransjen, forsikringsbransjen og samfunnet. Det at en har god dokumentasjon på disse forholdene bør også gi større trygghet ved kjøp og salg av bolig.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre viser til at de fleste har servicehefte til bilen som dokumenterer bruk av verksted og overholdelse av service og kontroller. Disse medlemmer mener at et tilsvarende frivillig system bør etableres for hus og leiligheter. Ordningen bør være et samarbeid blant annet mellom byggenæringen, finansnæringen, huseierne og staten. Disse medlemmer ber derfor om at Regjeringen er positiv til å bidra til å etablere en slik ordning i samarbeid med de nevnte partene. Disse medlemmer viser til at det er nedsatt et utvalg som vurderer krav om tilstandsrapport i forbindelse med eierskifte og at Ot.prp. nr. 24 (2008–2009) innbærer krav til energimerking av alle boliger. Disse medlemmer mener dette er forhold som bør inngå i et slikt servicehefte for bolig.

Komiteens medlem fra Venstre mener det er påkrevd å styrke det nasjonale standardiseringsarbeidet og foreta en opprydding av standarder i byggebransjen spesielt. Hvert år tilkommer det langt flere standarder enn det som fases ut. Standarder i byggebransjen skal ideelt sett være med på å forenkle prosjektering, anbudsberegning og byggeprosesser, heve kvalitet, hindre byggefeil, redusere kostnader og styrke forbrukernes interesser. De har med andre ord en sentral rolle, både for kvalitet, økonomi og byråkrati. Standard Norge er en privat stiftelse hvor staten ikke har noen aktiv rolle. Nærings- og handelsdepartementet yter årlig et tilskudd til Standard Norge. Dette medlem mener det er naturlig å stille spørsmål ved hvorfor ikke staten har en mer aktiv standardiseringspolitikk og hvorfor for eksempel Kommunal- og regionaldepartementet, som bygningsmyndighet, ikke har en tydeligere rolle i dette. Et eksempel på tilfeldighetene i standardiseringsarbeidet er at Husbanken i 2007 og 2008 har bidratt med tilskudd til Standard Norge for å utvikle en norsk standard for passivhus. Dette medlem mener det er behov for å debattere begrepet (nasjonal) standard, hva som skal ligge til grunn for å utvikle en standard og hvilken prosess som skal ligge til grunn for å bekrefte en standard. I dag kan det like gjerne være oppdragsgivere med sterke økonomiske interesser som bidrar til standardisering mer enn forbrukerinteresser og samfunnsinteresser mer generelt. Dette medlem er skeptisk til en slik utvikling. Dette medlem er også forundret over at staten i så liten grad involverer seg i arbeidet både med utvikling av internasjonale standarder og tilpasninger til norske forhold. Spesielt for byggebransjen og det norske klimaet er det ikke gitt at alle internasjonale standarder dekker norske behov.

Dette medlem fremmer på bakgrunn av dette følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen sette i gang et arbeid med en nasjonal standardiseringsstrategi."

Dette medlem vil videre henlede oppmerksomheten på FoU innen byggenæringen. Sintef Byggforsk er en av få nasjonale aktører i dag, men heller ikke her har staten noen aktiv rolle. Også her er det med andre ord behov for en politisk og strategisk debatt om hvordan staten skal engasjere seg i FoU i byggenæringa. Det bør for øvrig nevnes at Sintef Byggforsk gjennom sin utgivelse av trykte og digitale publikasjoner trolig står for en unik form for veiledning i Europa til den nasjonale byggebransje. Dette kan være verdt en større nasjonal og statlig oppmerksomhet i det videre arbeidet med kvalitetsutvikling i bransjen.

Dette medlem vil også peke på prosessen med dokumentasjon av byggevarer. Statens bygningstekniske etat (BE) styrer dette gjennom en søknadsprosess i dag og har også en overvåkingsfunksjon. Dette medlem viser til at andre land, f.eks. Sverige, har satt inn betydelige nasjonale ressurser på en slik overvåking, mens dette er lavt prioritert i Norge. Med en stadig økende import av byggevarer, løper vi en økende risiko i at byggevarene ikke er underlagt god nok kontroll og dermed, særlig på sikt, kan svekke kvaliteten på bygg.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, er enige i at det må fokuseres på utvikling av standarder, og viser til at det ytes en betydelig støtte til standardiseringsarbeidet. Blant annet gir bolig- og bygnings-

myndighetene gjennom Husbanken og Statens bygningstekniske etat årlig støtte til standardiseringsarbeidet, ved siden av å delta ved utviklingen av standarder.

5. ANSVAR

5.1 Sammendrag

Bygningslovutvalget mener at ansvarsreglene fungerer etter hensikten, og har foreslått å videreføre dem, med en del presiseringer. Departementet følger utvalgets forslag og foreslår visse presiseringer i hva ansvaret innebærer for den enkelte aktør i byggeprosessen. Departementet gir i kapittel 9 i proposisjonen en oversikt over de enkelte aktørenes ansvar. Det presiseres at tiltakshaver har fullt ansvar overfor bygningsmyndighetene i de tilfeller han selv forestår tiltaket. Når det gjelder opphør av ansvar for ansvarlige foretak, skjer dette i utgangspunktet ved ferdigattest. Departementet foreslår likevel at kommunen skal ha mulighet til å gi pålegg om retting/utbedring av feil som er oppstått i prosjekteringen eller utførelsen til de ansvarlige foretakene i fem år etter at ferdigattest er utstedt. Denne regelen bringer ansvarsreglene mer i overensstemmelse med privatrettslige regler. I tillegg går departementet inn for at egenkontroll opphører som eget ansvarsområde. At den ansvarlige skal ha rutiner for kvalitetssikring av sitt arbeid, anses som innbakt i det ansvar den prosjekterende eller utførende påtar seg.

Departementet foreslår å videreføre gjeldende ansvarssystem, og at ansvarsreglene styrkes. Dette er i tråd med Bygningslovutvalgets forslag. Det er også bred enighet om dette blant høringsinstansene.

Departementets forslag innebærer ingen endring av de ansvarlige aktørers oppgaver og plikter etter gjeldende rett, annet enn de foreslåtte endringer i kontrollsystemet. Videre tydeliggjøres ansvaret ved at det i lovens motiver redegjøres for hva de enkelte oppgaver til de ulike aktørene omfatter, og det foreslås at adgangen til tilbaketrekking av ansvarsrett styrkes. Beskrivelser og avgrensing av ansvar og oppgaver følger i dag i stor grad av forskrift, og departementet ønsker å synliggjøre disse tydeligere i lov.

Ansvar i plan- og bygningslovens forstand innebærer at foretaket skal innestå direkte overfor bygningsmyndighetene for at kravene i lov og forskrift er oppfylt. Kapittel 23 i forslaget omhandler ansvar i byggesaker.

5.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til Bygningslovutvalget og departementets forslag om å i hovedsak videreføre dagens ansvarsregler med en del presiseringer.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre viser til at disse medlemmers forslag under punkt 7.2 om endringer i departementets forslag til kontrollsystem under kapittel 24 også vil innebære noen endringer i forslaget under kapittel 23 om ansvar i byggesaker.

6. GODKJENNING AV FORETAK. TILBAKETREKKING AV GODKJENNING

6.1 Sammendrag

Gjeldende ordning innebærer at sentral godkjenning for ansvarsrett er frivillig og er en forhåndsvurdering av foretakets kvalifikasjoner som igjen danner grunnlag for lokal godkjenning. Sentral godkjenning gis for tre år av gangen. Ordningen administreres av Statens bygningstekniske etat (BE). Lokal godkjenning er obligatorisk og tildeles i den enkelte sak. Lokal godkjenning har en varighet fram til ferdigstillelse av byggesaken.

Bygningslovutvalget har foreslått at den sentrale godkjenningsordningen endres fra en frivillig til en obligatorisk ordning. Utvalgets forslag vil innebære at alle foretak som ønsker å påta seg ansvarsrett i en byggesak må inneha sentral godkjenning. Lokal godkjenning vil dermed ikke være nødvendig, og kan fjernes.

Departementet kommer ikke til å gå videre med utvalgets forslag om innføre obligatorisk sentral godkjenning for ansvarsrett, bortsett fra for kontrollforetak.

Departementet ser det som mer hensiktsmessig å videreføre gjeldende system med en klarere og skarpere praktisering av dagens krav i den hensikt å sikre overholdelse av kravene. Dette innebærer at foretakets samlede faglige kompetanse skal tillegges vekt. Foretakene må oppfylle krav til kvalitetssystemer som skal vise gode rutiner, herunder at den faglige ledelsen nyttiggjøres i tiltaket. Det må dokumenteres at disse blir fulgt. Dette gjelder også, som nevnt, krav om egenkontroll, det vil si at foretakene må synliggjøre at de klarer å oppfylle plan- og bygningslovgivningens krav. Departementet er enig med utvalget i at det må være kort vei mellom konstatert svikt i etterlevelsen og advarsel/tilbaketrekking av godkjenning av ansvarsrett.

For kontrollforetak foreslår departementet at den sentrale godkjenningen skal være obligatorisk. Uavhengig kontroll blir etter forslaget vektlagt sterkere enn tidligere, og det bør stilles klare og forutsigbare krav til slike foretak. Kontrollforetakene må derfor også dokumentere uavhengighet i forhold til det foretaket eller tiltaket kontrollen gjelder.

Kapittel 22 i forslaget omhandler godkjenning av foretak for ansvarsrett.

6.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til departementets forslag om å ikke gå videre med utvalgets forslag om å innføre obligatorisk sentral godkjenning for ansvarsrett. Når det gjelder forslaget om å innføre ordningen for kontrollforetak, vises det til punkt 7.2 i innstillingen.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, vil peke på at ordningen med lokal godkjenning for ansvarsrett innebærer at kommunen har god innsikt i det enkelte foretaks kvalitetssikring, og derved kan gi råd til tiltakshavere. Flertallet mener det er viktig at slik informasjon gjøres tilgjengelig for eksempel gjennom et samarbeid mellom offentlige myndigheter, byggebransjen og forbrukerorganisasjoner som nevnt under punkt 4.2.

7. KONTROLL OG KONTROLLANSVAR

7.1 Sammendrag

Departementet foreslår at uavhengig kontroll blir obligatorisk når bestemte kriterier foreligger, og at egenkontroll ikke lenger skal være selvstendig kontrollform. Egenkontrollen av at plan- og bygningslovgivningens krav er ivaretatt vil i stedet inngå i godkjenningskravene, og være en naturlig og obligatorisk del av det alle foretak må ivareta i sin kvalitetssikring.

Når egenkontroll ikke har hatt den forventede positive påvirkning på kvaliteten, kan det ha sammenheng med manglende innarbeiding av kontroll i foretakenes kvalitetssystemer, manglende faktisk etterfølgelse av kvalitetssystemer og manglende oppfølging fra kommunenes side. Det oppfattes gjerne som vanskelig for kommunene å kreve uavhengig kontroll.

Tilbakemeldinger tyder på at det er større vilje hos aktørene nå enn tidligere til å vurdere uavhengig kontroll som et reelt virkemiddel. Departementet foreslår derfor å forsterke kravet til uavhengig kontroll, og gjøre den til eneste kontrollform for hele eller deler av bestemte tiltak, og for konstruksjoner og deler av tiltak av stor samfunnsmessig betydning. Det vises til forslaget kapittel 24.

Det foreslås en todeling av kontrollreglene, der den første delen angir kriterier for når det skal kreves kontroll. Uavhengig kontroll foreslås å være obligatorisk ved viktige og kritiske områder for tiltak eller problemområder som blir nærmere angitt i forskrift. Videre foreslås det at kommunen selv kan kreve uavhengig kontroll der det foreligger særlige lokale forhold, usikkerhet med hensyn til de ansvarlige foretak med videre. Departementet kan fastsette i forskrift at særskilte innsatsområder skal undergis kontroll, for eksempel der det viser seg at visse konstruksjoner kan medføre fare.

Den andre delen av kontrollreglene gjelder gjennomføring av kontrollen. Gjennomføringen skal skje på grunnlag av en omforent plan for gjennomføring av hele tiltaket. Det bør synliggjøres visse milepæler der kontrollen skal skje, for eksempel valg av løsninger i prosjekteringen eller innebygging av bygningsdeler i utførelsen. Kontrollen kan gjennomføres på forskjellige måter, for eksempel byggeplasskontroll og kontroll med at foretakenes rutiner og egenkontroll følges. Intensiteten i kontrollen kan tilpasses de ansvarlige foretakenes egenkontroll.

Både kriteriene og kravene til gjennomføring av kontrollen vil fremgå av forskrift. Ettersom departementet foreslår en atskillig sterkere vektlegging av uavhengig kontroll enn tidligere, må det forventes at det vil gå noe tid til implementering og tilpasning, samt til utvikling av tilstrekkelig kapasitet av kontrollforetak. Det vurderes derfor en gradvis opptrapping av kontrollbruken i forskriftsarbeidet.

Økt bruk av uavhengig kontroll vil medføre kostnader, særlig for tiltakshaver, men også til en viss grad for foretakene som må tilpasse sin virksomhet til uavhengig kontroll i tillegg til sin egenkontroll. Kostnadene ved utbedring i ettertid er likevel atskillig høyere enn kostnadene ved kontroll.

Departementet foreslår at kontrollforetak må ha obligatorisk sentral godkjenning. Dette vil gjøre det enklere å ivareta kvalifikasjonskravene og å sikre en profesjonell, uavhengig kontrollbransje som kan ta ansvaret for å avdekke, kartlegge og forebygge feil.

7.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til merknadene under punkt 4.2 Kvalitet i byggesaker.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, slutter seg til at uavhengig kontroll av det enkelte tiltak blir obligatorisk, samtidig som foretakenes system for egenkontroll med at plan- og bygningslovens krav oppfylles, beholdes som krav for at foretakene gis ansvarsrett.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, er enig i at foretak som skal tilby uavhengig kontroll, må ha sentral godkjenning bl.a. for å sikre like og høye kvalifikasjonskrav og lik behandling i forhold for tiltakshavere, prosjekterende og utførende foretak og kommuner.

Dette flertallet er enig i at uavhengig kontroll må innføres gradvis, og at det ved vurdering av

omfanget både må legges vekt på at byggenæringen raskt innretter seg etter de nye kravene og at kontrollforetak etableres. Målet med uavhengig kontroll skal være bedret kvalitet. Slik kontroll må derfor settes inn på de områder der erfaringene viser at det ofte skjer skader eller feil, og hvor kostnadene ved feil er store enten økonomisk eller helsemessig, slik at det både i et samfunnsøkonomisk- og forbrukerperspektiv er mye å spare på en enkel og effektiv kontroll utført av kontrollører med kompetanse innen flere fagområder. Dessuten må kontroll settes inn på sikkerhetsmessige forhold i høye tiltaksklasser hvor konsekvensene av feil er alvorlige.

Dette flertallet vil understreke at uavhengig kontroll må bygge på nasjonale standarder for utførelse, og differensieres etter tiltakets art og selskapets kompetanse. Blant annet kan en godt dokumentert egenkontroll gjøre gjennomføringen av kontrollen mer stikkprøvebasert og mindre omfattende enn i tiltak der egenkontrollen ikke er dokumentert.

Dette flertallet vil understreke at omfanget av den uavhengige kontrollen må vurderes ut fra det som til enhver tid anses nødvendig for å komme kvalitetsmangler til livs. Dette vil ved siden av å øke fokus på kvalitet, også bidra til å heve kvaliteten på foretakene generelt.

Dette flertallet har merket seg at Byggenæringens Landsforbund har pekt på geotekniske forhold/naturfare, konstruksjonssikkerhet og brannsikkerhet som de mest sentrale tema for uavhengig kontroll. I tillegg bør nasjonale standarder for uavhengig kontroll av universell utforming, miljøvennlige energiløsninger og inneklima utarbeides.

Dette flertallet vil peke på at omfanget må vurderes ut fra tiltakets kompleksitet og kost-/nytte-vurderinger for tiltakshaver. Større og kompliserte tiltak hvor konsekvensene av feil er store vil kreve mer omfattende kontroll enn små og enkle tiltak. Kontrollen må tilpasses entreprisen og fremdriften i prosjektet, slik at det i størst mulig grad blir en naturlig del av prosjektet.

Komiteen viser til at Norges Astma- og Allergiforbund (NAA) i høringen med komiteen tok opp betydningen av å forsterke tiltak for å sikre tilstrekkelig inneklima i skoler og barnehager. Over 10 pst. av norske barn har diagnosen astma. Komiteen ber Regjeringen i det videre arbeidet med forskrifter og veiledere til loven følge opp behovet for å sikre et godt inneklima i skoler og barnehager. Det bør basere seg på entydige målbare helsefunksjonskrav for inneklima. I den forbindelse viser komiteen til at NAA har i samarbeid med de fremste fagmiljøene utarbeidet 8 kriterier som er enkle å kontrollere og som har stor betydning for inneklima. Komiteen mener at NAA må trekkes med i det videre arbeidet med å utarbeide forskrifter og veiledere på området.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre viser til at det i Regjeringens forslag til ny bygningslov legges til grunn et omfattende system med uavhengig kontroll av tiltakene. Den uavhengige kontrollen skal foregå i ulike faser av byggeprosessen og omfatte svært mange forhold, jf. side 148 i Ot.prp. nr. 45 (2007–2008). Disse medlemmer viser til at en samlet byggenæring går imot denne tilnærmingen til kontroll og sikring av kvalitet. Disse medlemmer mener at den beste måten å sikre kvaliteten på tiltakene er gjennom kompetanse og gode rutiner i foretakene.

Disse medlemmer mener også at Regjeringens forslag vil forsinke og fordyre byggeprosessene. Med det omfanget av uavhengig kontroll som loven hjemler vil det også være behov for et betydelig antall uavhengige kontrollforetak. Disse foretakene vil tappe både selskapene og kommunene for nødvendig byggfaglig kompetanse. Det i seg selv vil svekke selskapenes evne til å faktisk etterleve kravene i loven. Kontrollene kan i liten grad foretas når bygget er ferdig, men må foretas koordinert i byggefasen. Dette vil være svært krevende og vil kunne forsinke fremdriften betydelig.

På denne bakgrunn mener disse medlemmer at forslaget til lov må gjennomgå omfattende endringer. Disse endringene er så omfattende at de krever en helt ny proposisjon fra Regjeringen.

Disse medlemmer mener at fokus må rettes mot gode rutiner og kvalitetssikringssystemer i virksomhetene. Basert på nye revisjonsarbeidsmetoder må det etableres gode kontrollrutiner og styringssystemer hvor medarbeiderne lærer av feil og det foregår systematisk erfaringsoverføringer.

Disse medlemmer foreslår derfor at det i loven innføres krav til periodisk revisjonsplikt hvor uavhengige revisjonsforetak kontrollerer virksomhetens systemer og bruken av styringssystemet i forbindelse med gjennomføring av tiltakene. I revisjonskontrollen må virksomhetene dokumentere gode kvalitetssikringssystemer og gjennom stikkprøvekontroller fremlegge dokumentasjon som viser at systemet brukes. Det skal utstedes revisorerklæringer når revisjon er foretatt.

Dette vil innbære at alle virksomheter underlegges tilsyn. Godkjent revisorerklæring må forelegges ved søknad om og fornying av sentral godkjenning og lokal vurdering for ansvarsrett. Disse medlemmer mener at dette også skal innebære økt krav til dokumentasjon på kritiske tidspunkt fra utførelsen av tiltaket.

Disse medlemmer mener at det også skal etableres systemer og krav om uavhengig kontroll av

tiltaket. Dette skal imidlertid avgrenses etter følgende kriterier:

1. Kontroll av forhold som er kritiske, slik som bærende konstruksjoner, geoteknisk prosjektering og brann. Det kan også gjelde ytterligere forhold, men det må da foreligge Norsk Standard for forholdet som skal kontrolleres slik at dette er forutsigbart og tydelig for alle parter.
2. Tiltakets art. Det innføres uavhengig kontroll på bygg hvor det er stor fare hvis feil oppstår, for eksempel idrettshaller, konsertarenaer og andre bygg med store mengder publikum, jf. bygg i pålitelighetsklasse 3 og 4 (NS 3490).
3. Foretakets kvalifikasjoner. Det må graderes på om tiltaket gjennomføres av foretak med sentral godkjenning, lokal godkjenning eller uten godkjenning. Kommunen skal gis myndighet til å kreve uavhengig kontroll hvis en er usikker på foretakets evne og egenkontroll.
4. Kommunal myndighet til å kreve uavhengig kontroll. Kommunene gis hjemmel til å kreve uavhengig kontroll ved tiltak basert på vurderinger av tiltakets art og kompleksitet, lokale kritiske forhold, og vurderinger av foretaket.

På denne bakgrunn foreslår disse medlemmer:

"Stortinget sender Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) tilbake og ber Regjeringen utarbeide et forslag til ny bygningslov der lovens hovedløsning blir revisjonskontroll av virksomhetenes internkontrollsystem og kompetanse (egenkontroll), kombinert med uavhengig kontroll innenfor avgrensede områder."

Komiteens medlemmer fra Kristelig Folkeparti og Venstre er enig i å innføre uavhengig kontroll for å få bedre kvalitet i byggenæringen og slutter seg til argumentasjonen for uavhengig kontroll. Disse medlemmer mener imidlertid at Regjeringen burde ha gjennomført mer detaljerte beregninger av de økonomiske konsekvensene av bruk av uavhengig kontroll før proposisjonen ble framlagt for Stortinget. Det vises til svarbrev fra statsråd Meltveit Kleppa av 25. februar 2002 der det fra statsråden vises til at kostnaden vil være liten i forhold til byggekostnadene for øvrig. Disse medlemmer forutsetter at departementet har fokus på lave kostnader når omfanget av kontrollene fastlegges i forskriftene.

Komiteen viser til at Byggekostnadsprogrammet er i ferd med å avslutte sitt arbeid. Programmet har vist at det er behov for et kontinuerlig arbeid for å øke kompetansen om byggekostnader og reduksjon av byggefeil i den norske byggenæringen.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener det er behov for utredning av en mer permanent FoU-modell.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre mener at det er behov for å etablere selvstendig senter for forskning og utvikling spesielt for byggenæringen i samarbeid med myndigheten. Senteret bør etableres i forbindelse med eksisterende kompetansemiljøer i et samarbeid mellom byggenæringen og staten.

På denne bakgrunn foreslår disse medlemmer:

"Stortinget ber Regjeringen komme tilbake i statsbudsjettet for 2010 med forslag om oppfølging av Byggekostnadsprogrammet gjennom etablering av et permanent senter for FoU for bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen."

8. KOMMUNALT TILSYN

8.1 Sammendrag

Tilsyn er en kommunal oppgave og en kommunal plikt, og er avgrenset mot kontroll i byggesaker, som er en del av foretaksansvaret. Tilsyn er kommunenes virkemiddel for å følge opp byggesaker med hensyn til lovlighet, kvalitet, prosess, foretakene og så videre. Tilsyn framheves av både foretak og andre som ett av de viktigste virkemidler for å få gode bygg.

I sine vurderinger og forslag i siste delutredning fastholder Bygningslovutvalget at tilsyn er en svært viktig faktor i et effektivt byggesakssystem etter dagens modell, og bør være en av grunnpilarene i byggesaksgjennomføringen.

Etter departementets vurdering er det meget stort behov for å få til en styrking av tilsynet. Behovet for forbedring av kvalitet og reduksjon av byggskadene tilsier at det må settes inn sterkere virkemidler enn hittil, som når videre enn til den seriøse del av bygge- og anleggsnæringen. Næringen er uoversiktlig, og under halvparten av foretakene er organisert. Det er derfor kommunene som i den enkelte byggesak har best mulighet til å skaffe oversikt og følge opp foretakene og tiltakene. Virkemidlene må brukes mer aktivt av kommunene.

Departementet mener at det ikke er ønskelig å gi bestemmelser som binder opp kommunenes ressursbruk eller gir bestemte krav til fagkompetanse og organisering. Det er likevel mulig å stille noe strengere krav til når kommunene må føre tilsyn, i tillegg til å regelfeste en generell plikt til tilsyn, og forskrifter om rutiner med mer.

Det er vanskelig å konkretisere kravene til tilsyn. Det er etter departementets vurdering likevel nød-

vendig å innføre plikt til tilsyn på noen bestemte områder for både å sikre et visst minimum av tilsyn, og å tilstrebe større likebehandling på noen områder der det kan være aktuelt. Kommunene bør imidlertid føre tilsyn i større utstrekning enn det minimum som omtales her, i den grad de har muligheter til det. Det vises til forslaget kapittel 25.

De områder hvor det innføres plikt til å føre tilsyn bør etter departementets vurdering være:

- Oppfølging av allerede gitte pålegg. Dette kan fastlegges direkte i lov, og korresponderer med tilsvarende krav i bestemmelsene om sanksjoner, se forslaget til ny § 32-1.
- Når kommunen er klar over ulovligheter. Dette forutsetter en viss skjønnsmessig kommunal vurdering, og reiser spørsmål om kommunens rolle og undersøkelses- og handleplikt, for eksempel i forbindelse med henvendelser fra berørte naboer. Det bør derfor foreligge klart ulovlige og alvorlige forhold for å utløse en tilsynsplikt (i tillegg til plikt til å følge opp ulovlige forhold).
- "Tema-tilsyn" etter nærmere bestemmelser i forskrift gitt av departementet, for eksempel i forbindelse med innføring av nye forskriftskrav, eller der det er behov for særskilt innsats. Dette kan for eksempel være aktuelt ved innføring av nye krav (energiløsninger, universell utforming og så videre) eller etter ulykker med sammenstyrtning, eller branner.

Tilsynet skal som hovedregel finansieres som overheadkostnad i byggesaksgebyrene etter gjeldende § 109 i plan- og bygningsloven, jf. forslag til ny § 33-1. Dette forutsetter at kommunene tar tilsynsfunksjonen inn i sitt gebyrregulativ. Denne overheadkostnaden vil også kunne omfatte utgifter til innleie av nødvendig kompetanse. Det bør presiseres at når tilsyn er tatt med i overheaden i gebyrene, må kommunen benytte tilsvarende ressurser til tilsyn.

Kommunen kan i tillegg ta et direkte gebyr der det reageres på registrerte ulovligheter, men gebyret er begrenset til kostnaden ved den saksbehandlingen ulovlighetsoppfølgingen medfører.

I lovforslaget ligger det ikke noe spesielt krav om særskilte tilsynsformer, bare at kommunene skal være forpliktet til å føre tilsyn i en del tilfeller. Det vil imidlertid være aktuelt for departementet å gi retningslinjer og føringer for tilsynsarbeidet i rundskriv, veiledninger og lignende, samt å sette opp noen måltall i forhold til aktuelle problemstillinger, for eksempel hvor mange idrettshaller det skal føres tilsyn med i løpet av ett bestemt år, hvor mange baderom i eneboliger, eller liknende.

Departementet viser til at kommunen står fritt med hensyn til valg av strategi for tilsynet. Kommunene bør styrke tilsynet, men bør selv velge hvordan det skal gjøres, enten det gjøres ved tilføring av ressurser, økt eller utvidet kompetanse, bedre samarbeidsformer, organisasjonsendringer eller andre effektiviseringstiltak. Kommunen må imidlertid ikke la tilsyn erstatte kontroll.

8.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, støtter departementet i at det trengs en styrking av det kommunale tilsynet med byggesaker, og er enig i at det er nødvendig å innføre plikt til tilsyn på noen bestemte områder for å sikre et visst minimum av tilsyn, og for å tilstrebe større likebehandling på noen områder der dette er særlig viktig. Flertallet vil særlig peke på at innføring av nye krav til inneklima, energiløsninger og universell utforming vil medføre et behov for tilsyn rettet mot disse bestemmelsene.

Flertallet vil peke på at ny bygningslov vil gi kommunene nye oppgaver og økt ansvar i forhold til dagens situasjon. I mange kommuner vil man måtte bygge opp ny kompetanse, og trolig også øke bemanningen. Flertallet understreker at økte utgifter til tilsyn skal dekkes av å øke byggesaksgebyrenes generelle del, og derved ikke belastes det enkelte tiltaket det føres tilsyn med, med mindre tilsyn skjer for å følge opp kjente ulovlige forhold, og derfor ikke gå på bekostning av velferdstjenestene.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet viser til sin merknad om revisjonskontroll under punkt 7.2. Disse medlemmer vil advare mot at det her gis en blankofullmakt til kommunene om å tilsette tilsynskompetanse finansiert over byggesaksgebyrenes generelle del. Byggesaksgebyrene er ment å skulle være selvfinansierende, og der bør utvises varsomhet i å tillegge flere oppgaver som skal søkes dekket inn over disse gebyrene bare fordi man kan. Disse medlemmer mener slike tilsyn kan inkorporeres i de ansvarlige foretaks internkontroll og at felleskapskontrollen av dette kan ivaretas gjennom revisjonsplikten som disse medlemmer har foreslått.

9. OPPFØLGING AV ULOVLIG BYGGEARBEID

9.1 Sammendrag

Departementet er enig med utvalget i at det er behov for å forbedre og skjerpe reglene om oppfølging av ulovligheter, og følger i all hovedsak utvalgets forslag. Reglene må innrettes slik at de gir en mest

mulig effektiv ulovlighetsoppfølging samtidig som rettssikkerheten ivaretas.

Departementet foreslår å videreføre utvalgets forslag om å lovfeste en plikt til å følge opp ulovlige forhold, jf. også forslaget om en tilsvarende plikt til å føre tilsyn. En slik plikt vil komme i tillegg til en alminnelig plikt til å påse at plan- og bygningsloven overholdes i kommunen, som foreslås videreført fra gjeldende lov § 10-1. For de tilfellene der kommunen likevel ikke følger opp ulovligheter, skal sentrale plan- og bygningsmyndigheter etter lovens kapittel 32 kunne gå inn og forfølge ulovligheter. Dette bør i første rekke skje der kommunen viser manglende vilje til selv å følge opp forholdene. Sentrale myndigheter bør imidlertid først og fremst sette i verk tiltak som setter kommunene bedre i stand til å følge opp ulovligheter, for eksempel ved å opprette støttefunksjoner, utgi veiledningsmateriale eller liknende. Departementet foreslår at kommunen får anledning til å unnlate å forfølge overtredelser av mindre betydning.

Det foreslås at det åpnes for bruk av ett felles forhåndsvarsel til den ansvarlige for pålegg, forelegg eller tvangsmulkt. Etter forslaget skal det i varselet gis en frist som ikke skal være kortere enn tre uker til å rette det ulovlige forholdet, før varselet eventuelt følges opp med pålegg om retting og forelegg eller tvangsmulkt, samt overtredelsesgebyr.

Utvalgets forslag om å innføre en anledning for kommunen til å gi pålegg om øyeblikkelig stans av tiltak videreføres av departementet som en egen bestemmelse. Departementet ser ikke behov for materielle endringer i reglene om forelegg og viderefører utvalgets forslag.

Departementet er enig med utvalget i at anledningen til å kreve erstatning ved uriktig pålegg om retting eller fjerning etter gjeldende lov § 116, er unødvendig. Der et pålegg er uberettiget som følge av feil kommunen svarer for, kan det uansett kreves erstatning etter alminnelige erstatningsregler. Regelen foreslås derfor ikke videreført.

Departementet slutter seg i hovedsak til utvalgets vurderinger og konklusjoner vedrørende overtredelsesgebyr og straff ved brudd på plan- og bygningsloven. Straff bør forbeholdes alvorlige og/eller gjentatte overtredelser, og strafferammen økes. Departementet foreslår, som utvalget, å innføre en ny bestemmelse som gir kommunen anledning til å ilegge et overtredelsesgebyr for overtredelser som er mindre alvorlige enn de straffbare. Overtredelsesgebyr kan i hovedsak benyttes ved de samme typene overtredelser som rammes av straff, med unntak av regler som håndheves av staten. Handlingsnormene som kan rammes av overtredelsesgebyr, er listet opp i forslaget til § 32-8 første ledd.

Departementet har i all hovedsak fulgt utvalgets forslag om overtredelsesgebyr. Forholdene som rammes, er i det alt vesentlige en videreføring av gjeldende lov §§ 110–112, men språklig forenklet og modernisert. Departementet viderefører også anledningen til å forfølge unnlatelse av kontroll eller gjennomføring av kontroll i strid med reglene i loven. Overtredelsesgebyret skal kunne ilegges av plan- og bygningsmyndighetene – fylkesmenn og departement – i tillegg til kommunen. Overtredelsesgebyr ilegges den ansvarlige. Departementet skal gi forskrifter med nærmere regler om utstedelse av overtredelsesgebyr. Overtredelsesgebyr kan således ikke utstedes før forskrift er gitt. Forskriften skal blant annet gi regler for utmåling av gebyrene.

Straffebestemmelsen foreslås endret slik at straff kan ilegges for vesentlige overtredelser av de samme handlingsnormer som for overtredelsesgebyr. Strafferammen økes fra dagens nivå med bøter til "bøter eller fengsel i inntil ett år". Ved særlig skjerpede omstendigheter kan fengsel inntil to år anvendes. Økte strafferammer begrunnes med at plan- og bygningsloven er en sentral miljø- og vernelov.

Departementet viderefører dagens regel om rimelighet og samordning av sanksjoner. Det innføres en samordningsregel for overtredelsesgebyr og straff.

9.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, støtter Regjeringens forslag.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet ser det som høyst problematisk å skulle knesette straffehjemler for overtredelse av plan- og bygningsloven som er strengere enn en rekke straffehjemler som er ment anvendt på til dels grov kriminalitet. Å legge til grunn fengselsstraff på inntil to år som det her legges opp til, anses av disse medlemmer som å være i strid med godtfolks rettsoppfatning når man ser på strafferammene for voldskriminalitet og lignende her til lands. Videre mener disse medlemmer at de grove overtredelsene allerede er forbundet med straffeansvar i annen særlovgivning, eksempelvis beskadigelse av kulturminner eller såkalt miljøkriminalitet.

Disse medlemmer fremmer derfor følgende forslag:

"§ 32-9 Straff skal lyde:

Overtredelser av § 32-8 første ledd som er vesentlige og forsettlige eller grovt uaktsomme, straffes med bøter. Det samme gjelder ved overtredelse av bestemmelser gitt i medhold av loven når det i forskrift er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse er straffbar. Ved vurderingen av om en

overtredelse er vesentlig, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger og graden av utvist skyld. Dersom personen eller foretaket tidligere er ilagt sanksjon for overtredelse av denne lov eller forskrift gitt i medhold av loven, kan straff anvendes selv om overtredelsen ikke er vesentlig.

Med bøter straffes også den som forsettlig eller uaktsomt:

a) gir uriktige eller villedende opplysninger til den sentrale godkjenningsordningen, eller
b) setter CE-merke på produkt uten at forutsetningene er til stede, eller omsetter slikt produkt, eller for øvrig ikke gir de opplysninger eller unnlater å gi tilsynsmyndigheten tilgang til produkt, rom, areal eller annet område som anses nødvendig for å kunne føre tilsynet, jf. § 29-7. Medvirkning til omsetning av et slikt produkt sanksjoneres på samme måte."

10. OPPRETTELSE OG ENDRING AV EIENDOM

10.1 Sammendrag

Opprettelse og endring av eiendom krever tillatelse etter plan- og bygningsloven. Slike tiltak er nært knyttet til byggesaksbehandlingen. Opprettelse av ny eiendom er ofte første trinn i et konkret byggeprosjekt. Oppmåling og registrering av eiendom skjer etter reglene i lov om eigedomsregistrering (matrikkelloven). Både tiltakshaver og kommunen har behov for å kunne håndtere saksbehandlingen etter plan- og bygningsloven og matrikkelloven på en samordnet måte.

I lovforslaget § 26-1 foreslår departementet å benytte "opprettelse og endring av eiendom" som fellesbetegnelse for tiltak som gjelder eiendomsdanning (deling), slik begrepene ble innført med ny lov om eiendomsregistrering. Det er blant annet opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom, nytt jordsameie og ny festegrunn for bortfeste, som kan gjelde i mer enn ti år. Opprettelse og endring av eierseksjoner etter eierseksjonsloven omfattes ikke av bestemmelsene om opprettelse og endring av eiendom i plan- og bygningsloven. Hvilke materielle regler som gjelder ved opprettelse og endring av eiendom, følger av de enkelte lovbestemmelser, forskrift og arealplaner. Forutsetningen om at det ikke kan etableres tomter som er mindre vel skikket til utbygging, videreføres og foreslås også å gjelde i forhold til arealoverføring og opprettelse eller endring av anleggseiendom. De materielle kravene er forøvrig en videreføring av ordlyden i den gjeldende lov § 63, men det er presisert at også plassering av tomta skal vurderes. Ordlyden er justert for å presisere at det ikke skal være opp til kommunens frie skjønn å vurdere om en tomt er uegnet til bebyggelse.

10.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, støtter Regjeringens forslag.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener at det er kommunene selv som må kunne gjøre vurderingen av om en tomt er uegnet til bebyggelse. Dette ut i fra en erkjennelse av at det er kommunene selv som er nærmest til å se behovet for fortetting i sitt område og ut i fra respekt for det lokale selvstyret. Disse medlemmer vil følgelig motsette seg at nevnte ordlyd gir rom for en slik fortolkning som det her legges opp til.

11. TILKNYTNING TIL VANNFORSYNING, AVLØP OG ATKOMST

11.1 Sammendrag

Formålet bak lovens hovedregel om betryggende ordning for vann og avløp, er hensynet til å oppnå helsemessig betryggende forhold, noe som ofte vil betinge en helhetlig løsning for både vannforsynings- og avløpsforholdene. Tiltakshavers plikt til å knytte seg til offentlige vann- og avløpsledninger skal også sikre at den offentlige vannforsyningen og avløpssystemet blir bygd ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt.

Formålet bak regelen om at byggetomt skal sikres atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel, er hensynet til at alle tomter skal ha lovlig atkomst slik at de kan benyttes som forutsatt, samt samfunns- og beredskapsmessige hensyn.

Departementet slutter seg i utgangspunktet til Bygningslovutvalgets forslag om å videreføre bestemmelsene. Imidlertid finner departementet på bakgrunn av høringsuttalelsene at det er behov for noen flere endringer og justeringer.

Det er i lovforslaget kapittel 27 gjort noen mindre endringer i forhold til gjeldende rett. Det foreslås at det stilles krav om vannforsyning ved opprettelse eller endring av eiendom og at det stilles krav om slokkevann. Dette er krav kommunen tidligere kunne stille i vedtekt. Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret på tilsvarende måte som etter gjeldende lov § 66 nr. 1.

Avløpsordning skal etter forslaget være sikret før nytt tiltak "blir godkjent" framfor "blir satt i gang". Rettighet til å føre vannledning over annen eiers grunn, alternativt å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret på tilsvarende måte som for veg i gjeldende lov § 66 nr. 1. Gjeldende rett er kodifisert ved at det i loven kreves at tilfredsstillende over-

vannssystem for avledning av grunn- og overvann må være sikret før det gis tillatelse til oppføring av bygning. Det stilles også krav til bestående byggverk om vedlikehold for å opprettholde tilfredsstillende bortledning av overflatevann.

Forurensingsloven § 23 om rett til å ekspropriere tilgang til eksisterende avløpsledning er foreslått tatt inn i plan- og bygningsloven. Bestemmelsen er utvidet til også å omfatte vannanlegg. Utgiftene foreslås fordelt i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 18-8 om refusjon.

I bestemmelsen om atkomst, § 27-4, er ordlyden endret noe og utformet identisk med den foreslåtte formulering for avløp. Det vil si at uttrykket "Eiendommen kan bare deles eller bebygges" erstattes med "Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent". Uttrykket "blir satt i gang" erstattes også her med "blir godkjent". Det vises til at atkomst skal være sikret før delingstillatelsen eller rammetillatelsen gis.

11.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til § 27-1 andre ledd og § 27-2 andre ledd angående forutsetning for at det skal kunne kreves tilknytning til eksisterende vann- og avløpsinfrastruktur. Komiteen mener det trengs en presisering av disse forutsetninger for å sikre lik og mer rettferdig praktisering og for å unngå uforholdsmessig store kostnader på grunn av disse tilknytningsbestemmelsene. Komiteen ber derfor om at Regjeringen vurderer å lage en veileder til nevnte bestemmelser.

12. TILKNYTNINGSPLIKT FOR FJERNVARMEANLEGG

12.1 Sammendrag

Det kan etter forslaget § 27-5 fortsatt kreves tilknytning til fjernvarmeanlegg. Departementets forslag om dette viderefører Bygningslovutvalgets forslag. Tilknytning kan kreves av kommunen, men beslutningen om tilknytningsplikt skjer gjennom planvedtak i stedet for vedtekt. Tilknytningsplikt kan som etter gjeldende lov, bare fastsettes for konsesjonsbehandlede fjernvarmeanlegg. En eventuell utvidet adgang til å kreve tilknytning, for eksempel slik at tilknytning kan kreves utenfor konsesjonsområde, må etter departementets mening vurderes bredere. Utvidet adgang må blant annet ta hensyn til reglene i energiloven kapittel 5 om tilknytningsplikt til andre fjernvarmeanlegg, leveringsplikt, regulering av pris og regler om nedleggelse av fjernvarmeanlegg. Departementet foreslår imidlertid en ny forskriftshjemmel til bestemmelsen, § 27-6, som kan brukes for å presisere tilknytningsplikten. Departementet innfører også en ny lovregel foreslått av Bygningslovutvalget, som gir kommunen mulighet for å unnta fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg hvis tiltakets energiløsning er mer miljøvennlig.

12.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg til departementets forslag om å gi kommunene myndighet til å kunne kreve tilknytning til fjernvarmeanlegg, samt å gi unntak fra kravet.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, har registrert at norske bygg står for omtrent 40 prosent av energibruken i Norge. Å redusere energibruken i bygg er derfor et viktig energi-, miljø- og klimapolitisk mål. Bruk av fjernvarme i Norge er nesten fordoblet de siste ti årene, men utgjør en relativt liten del av den totale oppvarmingen. Flertallet mener at tilknytningskravet til fjernvarme gir mulighet for miljøvennlige alternativer til blant annet bruk av fossile brensler. Bruk av fjernvarme er et viktig satsingsområde i arbeidet med å redusere elektrisitetsbruken i bygg. Flertallet understreker at tilknytningsplikten vil bidra til å styrke infrastruktur for bruk av fjernvarme i nye bygg.

Komiteen mener at kommunen kan velge om et unntak fra tilknytningsplikten skal kunne gjelde hele tiltaket eller deler av det. Komiteen viser til at i proposisjonens forslag til lovtekst er adgangen til å gjøre unntak ikke spesifisert, men kravet vil vanligvis rette seg mot det enkelte tiltak, vanligvis et enkelt bygg.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre mener at kommunen også kan gjøre unntak for større grupper bygg, for eksempel et boligfelt.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet mener at tiltakshaver skal kunne kreve seg unntatt fra tilknytningsplikt der han kan vise til at dette medfører vesentlige merkostnader for ham både investeringsmessig og ved daglig drift, uten at tilknytning kan dokumenteres å være vesentlig mer miljøvennlig enn den alternative oppvarmingskilden. Disse medlemmer mener at bevisbyrden for at fjernvarme er vesentlig mer miljøvennlig til enhver tid må påhvile den som pålegger tilknytning.

Disse medlemmer mener lønnsomhetsberegning skal baseres på de reelle energiteknologiske alternativer utbygger står overfor. Disse medlemmer viser til at man ved tilknytning til fjernvar-

me blir knyttet til en monopolist og forutsetter at brukerens kostnader på fjernvarme ikke overstiger kostnadene ved elektrisk oppvarming.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, mener det er viktig at kommunene i vurderinger rundt unntak fra tilknytningsplikten legger særlig vekt på om unntaket kan få negative konsekvenser for muligheten til utbygging og drift av fjernvarmeanlegg.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, mener videre at unntak må gjøres konkret for hvert enkelt tiltak, og ikke samlet for boligfelt eller andre større grupper bygg, for å hindre at driftsgrunnlaget for fjernvarmeanlegg undergraves.

Komiteen mener at unntaket for en del av et bygg kan sikre at andre deler kan bygges med større energieffektivitet.

Komiteen foreslår å endre ordlyden i § 27 andre ledd slik at det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at alternative løsninger vil være bedre for miljøet enn tilknytning. Kommunen må vurdere om forhold i det konkrete byggeprosjektet tilsier unntak, f.eks. fordi bygget er oppført som passivhus. Også forhold utenfor byggverket, som tilknytning til et nærvarmeanlegg for nabolaget, vil kunne tas hensyn til.

Komiteen mener at det ved vurderingen av om en løsning er miljømessig bedre også skal tas hensyn til kostnadene for løsningen, selv om prosjektøkonomiske betraktninger ikke ligger innenfor en språklig forståelse av bedre miljømessig løsning.

Komiteen viser til at konsekvensene av å ta hensyn til prosjektøkonomien vil avhenge av hvordan man definerer "kostnadene for løsningen". Hvis det siktes til kostnadene ved oppføringen av byggverket – altså differansen mellom å bruke fjernvarme og andre varmekilder – vil dette undergrave tilknytningsplikten, særlig hvis det på noen måte skal forutsettes en plikt for kommunen til å bruke unntaksbestemmelsen. Dette vil igjen kunne være svært negativt for utbygging av fjernvarmeanlegg. Dette er ikke komiteens mening. Når komiteen også ønsker å legge vekt på prosjektøkonomien, bygger dette på:

– Kommunen kan gjøre unntak fra tilknytningsplikten.
– Utgangspunktet skal være at unntaket vil gi en miljømessig bedre løsning for tiltaket.
– Kommunen kan legge vekt på en vurdering av energiløsningens økonomiske betydning i byggets livsløp.

På denne bakgrunn fremmer komiteen følgende forslag:

"§ 27-5 andre ledd skal lyde:

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning."

13. UNIVERSELL UTFORMING

13.1 Sammendrag

Plan- og bygningslovgivningen har i dag regler som skal sikre tilgjengelighet og bruk av bygninger for personer med nedsatt funksjonsevne.

Bygningslovutvalgets utredning inneholder forslag til innstramminger i kravene til tilgjengelighet. I forslag til ny formålsbestemmelse for loven er universell utforming nevnt som et overordnet prinsipp. Dette forslaget er fremmet i Miljøverndepartementets forslag til ny plandel, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007–2008).

Departementet slutter seg til Syse-utvalget og Bygningslovutvalget sine vurderinger av behovet for å styrke kravene til tilgjengelighet og brukbarhet. Det er ikke akseptabelt at utformingen av tiltak utestenger eller vanskeliggjør bruken for personer med nedsatt funksjonsevne. Departementet foreslår derfor at reglene for tilgjengelighet skjerpes slik at det kreves universell utforming av bygninger, anlegg og uteområder rettet mot allmennheten. Universell utforming dreier seg om løsninger som ivaretar "alle", med eller uten nedsatt funksjonsevne. Selve hovedløsningen skal være inkluderende og må utformes slik at den kan brukes av alle.

Krav om universell utforming av bygninger og anlegg hjemles i forslag til ny § 29-3. Innstrammingene i utformingskravene vil omfatte fellesanlegg og uteområder. Krav om universell utforming av uteområder, der ikke utformingen følger direkte av plan, foreslås derfor inntatt i forslaget § 28-7. Nærmere krav om universell utforming vil bli fastsatt i teknisk forskrift. Departementet går derfor inn for at det stilles krav om universell utforming i nye tiltak. Selv om Bygningslovutvalget ikke fremmet slikt forslag, går departementet videre inn for at det for eksisterende tiltak innføres en hjemmel i loven til å stille krav til oppgradering av bestemte typer bygninger, anlegg og uteområder.

Den store økonomiske belastningen en slik oppgradering vil innebære, gjør at departementet vil foreslå en skrittvis og prioritert tilnærming. Departe-

mentet fremmer derfor forslag om at det gis en hjemmel til å gi forskrifter om oppgradering av bestående tiltak til en standard tilsvarende universell utforming.

Ut over dette kan kommunen stille krav om universell utforming av uteområder med hjemmel i §§ 11-9 og 12-7.

Slik departementet ser det, er det ikke nok at utformingskravene alene endres. Undersøkelser viser at gjeldende krav til tilgjengelighet ofte ikke følges fullt ut i nye tiltak. Det vil derfor være nødvendig at også veiledere, standarder med videre, i størst mulig grad angir konkrete mål og verdier. Alle aktører, det være seg tiltakshavere, prosjekterende, utførende, uavhengig kontrollerende, kommunale tilsynsmyndigheter, eller brukere, må ha konsise krav å forholde seg til. Da vil det være større sannsynlighet for at alle parter har kunnskap om hvilke muligheter og krav som foreligger ved utforming av bygninger. Ved å tydeliggjøre ansvarsreglene og reglene om sanksjoner, herunder krav om retting og overtredelsesgebyr, skal det i større grad reageres på arbeider som ikke oppfyller kravene om universell utforming.

Håndheving av reglene vil høre under bygningsmyndighetenes generelle oppgaver. Unnlatelse av å oppfylle kravene for de tiltak som omfattes av reglene, vil rammes av de samme sanksjoner som andre overtredelser av plan- og bygningslovgivingen.

13.2 Komiteens merknader

K o m i t e e n støtter departementets forslag om at universell utforming, slik det defineres av Syse-utvalget og fremkommer i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, er tatt inn i lovens formål og i de operative paragrafene. K o m i t e e n mener dette er den viktigste endringen som gjøres i loven, fra å basere den på tilgjengelighet til å legge til grunn universell utforming som krav til hovedløsningen ved tiltaket. Plan- og bygningsloven er den viktigste loven for å gjøre antidiskriminerings- og tilgjengelighetsloven operativ på de områdene der samfunnet skaper funksjonshemmende barrierer.

K o m i t e e n viser til at åndsverksloven ikke vil komme i konflikt med plan- og bygningslovens bestemmelser for universell utforming for nye tiltak, fordi disse uansett må oppfylle kravene i loven. K o m i t e e n er imidlertid bekymret for at enkelte med rettigheter etter åndsverkloven vil motsette seg oppgraderinger av eksisterende bygg til universell utforming ved å henvise til lovens bestemmelser som omfatter "bygningskunst". K o m i t e e n mener at bygg i denne kategorien kan ha verneverdi som hindrer enkelte løsninger innenfor universell utforming, men at i avveiningen mellom verneverdi og universell utforming skal det legges stor vekt på at prinsippet om universell utforming nå har fått en sterk forankring i lovens formål og ikke minst i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

K o m i t e e n viser til at kravet om universell utforming gjelder bygninger, anlegg og uteområder rettet mot allmennheten. Det innebærer at kravet ikke omfatter arbeidslokaler. K o m i t e e n mener at målsettingen om et inkluderende arbeidsliv tilsier at nye arbeidslokaler bør omfattes av bestemmelsen. Undersøkelser viser at norske arbeidsgivere er svært skeptiske til å ansette personer med funksjonshemninger. Selv om samfunnet har ulike ordninger med tilskudd for å tilrettelegge arbeidsplasser og arbeidsmiljøloven har enkelte bestemmelser, innbærer denne form for lovgivning at det stort sett må etableres særordninger. Dette bryter med prinsippet om universell utforming som hovedløsning. Det er også ønskelig at seniorene i arbeidslivet blir stående lengre i arbeid. Universell utforming av arbeidslokaler vil også ha stor betydning for muligheten for dette. K o m i t e e n vil derfor utvide hovedkravet om universell utforming til også å gjelde nye arbeidslokaler (bygninger som faller inn under arbeidsmiljøloven). Den store andelen arbeidslokaler som bygges er enten kontorlokaler eller lokaler som også delvis henvender seg til publikum. K o m i t e e n mener imidlertid at det er enkelte arbeidslokaler som det vil være vanskelig å stille slike krav til, for eksempel verksteder, bruk og lignende. Det må derfor etableres unntaksbestemmelser i forskrift.

K o m i t e e n viser videre til sine merknader og forslag om universell utforming i eksisterende bygg.

K o m i t e e n foreslår følgende:

"§ 28-7 første ledd skal lyde:

Uteareal skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Uteareal for arbeidsbygg skal være universelt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet."

Som nevnt mener k o m i t e e n det også er viktig at det stilles krav om universell utforming av arbeidsbygg, og vil gi departementet hjemmel til å utarbeide forskrift som ivaretar dette. K o m i t e e n fremmer derfor følgende forslag:

"§ 29-3 første ledd skal lyde:

Tiltak etter kapittel 20 skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Tiltak etter kapittel 20 som omfatter arbeidsbygg skal være universelt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet."

Videre foreslår komiteen følgende:

"§ 31-4 Pålegg om dokumentasjon og utbedring skal lyde:

Departementet kan gi forskrift om kommunens adgang til å gi pålegg om dokumentasjon og utbedring av eksisterende byggverk og installasjoner.

Pålegg kan bare gis der utbedring vil gi vesentlig forbedring av byggverkets eller installasjonens funksjon som tilsies av tungtveiende hensyn til universell utforming, helse, miljø, sikkerhet eller bevaringsverdi. I vurderingen skal det legges vekt på kostnadene ved pålegget, antall brukere, hvilke farer eller ulemper de utsettes for, og avstanden mellom den faktiske tilstanden og gjeldende krav.

Kongen kan gi forskrift om at bestemte typer tiltak eller bestemte typer eksisterende bygninger, anlegg eller uteområder skal opparbeides slik at de blir universelt utformet. Det kan gis frist for slik opparbeidelse."

Komiteen viser til at § 31-4 tredje ledd er en spesialbestemmelse for at det ved forskrift kan påbys at bestemte bygninger, anlegg og uteområder skal oppgraderes slik at de skal kunne brukes av alle. Komiteen viser til at den foreslåtte formuleringen "bestemte typer eksisterende bygninger" er en presisering av at forskriften kan gis for ulike typer bygningskategorier som skolebygninger, servicekontorer, terminaler for persontransport med videre. Det kan videre gis forskrift om "bestemte typer tiltak". Dette vil være tiltak for oppgradering til standarden universell utforming som typisk omfatter store deler av bygningsmassen, og som har nytteverdi for mange. Uttrykket "bestemte typer tiltak" viser til tiltak som omfattes av plan- og bygningslovgivningen, som for eksempel krav til områder rundt og ved inngangsparti og krav om installering av teleslynge.

Etter andre punktum kan det i forskrift gis frist for når tiltakene skal være oppgradert. Komiteen er enig med departementet i at det ved utarbeiding og fastsetting av forskriftene må legges vekt på at kravene om tilrettelegging ikke skal gi urimelige kostnader i forhold til eierens ressurser og virkningen tilretteleggingen har for nedbygging av barrierene for personer med nedsatt funksjonsevne. Komiteen er også enig i at andre hensyn som følger av plan- og bygningsloven, som verne- og tryggingshensyn, også må vurderes ved fastsetting av forskriftene.

Komiteen vil vise til at brannsikkerheten er et vesentlig element i strategien universell utforming. De fleste dødsbranner skjer i boliger, og 80–90 pst. av dødsfallene skjer i den boligen der brannen startet. Personer med nedsatt funksjonsevne trenger lenger tid for å ta seg ut av byggverket, dvs. lenger nødvendig rømningstid. I boliger kan det ikke forutsettes organisatoriske tiltak (assistert rømning), slik som i sykehus, institusjoner og lignende. Den økte risikoen og den økte nødvendige rømningstiden må derfor kompenseres med tiltak som reduserer risikoen og øker den tilgjengelige rømningstiden.

Komiteen ber om at det i det videre arbeidet med forskrifter om oppgradering av eksisterende bygg til standarden universell utforming legges til grunn at hensynet til brannsikkerhet for utsatte grupper av befolkningen, også innebærer trygge evakueringsmuligheter.

Komiteen er kjent med at Justisdepartementet våren 2009 vil legge fram en stortingsmelding om forebyggende brannvern, og komiteen forutsetter derfor at forskrifter under plan- og bygningsloven blir harmonisert med intensjonene i denne.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet finner det betenkelig at man legger til grunn at sprinkleranlegg kun skal anses påkrevd i nybygg ment å bebos av svake grupper. Hvis det er slik at sprinkleranlegg er et vilkår for at bygget skal anses som forsvarlig som bopel for nevnte grupper, bør sprinkleranlegg også pålegges i eksisterende bygningsmasse brukt til samme formål. Disse medlemmer vil følgelig henstille til Regjeringen om at et slikt påbud inkorporeres i forskriftene.

Komiteens medlemmer fra Kristelig Folkeparti og Venstre støtter Regjeringens innføring av tidsfrister for nybygg og mener dette er et viktig steg for å oppnå tilgang til bygninger. Dessverre ønsker Regjeringen ikke å innføre tidsfrister for eksisterende bygg og anlegg. Disse medlemmer mener at så lenge det ikke innføres tidsfrister på eksisterende bygg, vil det ta mange tiår før slike bygninger blir tilgjengelig. Disse medlemmer viser til at ombygging av eksisterende bygg og anlegg vil føre til store kostnader for eierne, og viser videre til at Regjeringen løser dette problemet ved å skyve på investeringene og ikke sette tidsfrister. Med et slikt system vil det uansett være eierne som får den hele og fulle regningen når de renoverer bygget eller anlegget, eller på annen måte forandrer det. Disse medlemmer mener en slik gjennomføring både påfører eierne store kostnader og forsinker gjennomføringen av tilgangen til anleggene. Tidsfrister for gjennomføring av universell utforming var en av suksessfaktorene i USA ved innføring av antidiskrimineringsloven i 1995. Erfaringen i USA var at tidsfrister for tilrettelegging av arbeidsplasser og endring av bygg og anlegg åpnet dørene for mange funksjonshemmede til deltakelse i arbeidslivet. I USA ble dette betraktet som en vinn-vinn-situasjon fordi mange funksjonshemmede ble selvforsørgende. Disse medlemmer mener derfor at en bør gå i samme retning med

å innføre tidsfrister, noe som vil gagne både samfunnet og den enkelte bruker. Disse medlemmer viser til at praksis etter dagens plan- og bygningslov er at ombygginger og oppgraderinger av eksisterende tiltak som er såpass omfattende at de faller inn under lovens definisjon av "hovedombygging", møter samme krav som om tiltaket skulle være nybygging. Disse medlemmer forutsetter at den samme praksisen vil gjelde for universell utforming.

Disse medlemmer fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen legge til rette for at eksisterende bygg, anlegg og uteområder skal være universelt utformet fra 1. januar 2020."

Disse medlemmer mener der børe settes en høy terskel for dispensasjon.

Disse medlemmer viser til Arbeids- og inkluderingsdepartementets svarbrev av 9. mai 2008 på spørsmålene fra Venstre, og er overrasket over at man ser ut til å mene at offentlige og private tiltak skal vurderes på samme måte når det er snakk om "uforholdsmessig byrde". Disse medlemmer er i utgangspunktet meget kritisk til at det skal være mulig å påberope seg en slik uforholdsmessig byrde også etter at det er satt tidsfrister, og mener en slik adgang uansett ikke bør gjelde tiltak i offentlig regi. Disse medlemmer vil understreke at i den grad en slik bestemmelse beholdes, må det gå meget klart frem at tiltakets positive effekt for universell utforming og bedre tilgjengelighet for alle skal sees som et viktig redskap mot diskriminering og for menneskerettigheter. Det må derfor være en meget høy terskel for å kunne bruke økonomiske argumenter mot tiltak med positiv effekt.

Disse medlemmer fremmer på denne bakgrunn følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen sørge for at muligheten til å påberope seg uforholdsmessig byrde utgår etter at tidsfrister for de enkelte kategorier av bygg, anlegg, uteområder, transport og IKT er satt og nådd. Tiltak i offentlig regi har i utgangspunktet ikke adgang til å påberope seg uforholdsmessig byrde."

Disse medlemmer viser til at Regjeringens argument i arbeidet med ny antidiskrimineringslov om at tidsfrister kan føre til at ingenting blir gjort før i siste liten, enkelt kan motvirkes ved at det innføres avskrivningsregler som gjør det skattemessig gunstig for en tiltakshaver å gjennomføre tiltaket. Ordningene bør utformes slik at det vil lønne seg å være tidlig ute, mens ordningene blir mindre gunstige når tidsfristene nærmer seg. Disse medlemmer viser i den forbindelse til at Venstre fremmet forslag i Ot.prp. nr. 44 (2007–2008) om å legge til rette for en ordning hvor det gis dispensasjon fra vanlige avskrivningsregler og det gis mulighet til å utgiftsføre utgifter for universell utforming direkte over resultatregnskapet samme år opptil en fastsatt beløpsgrense på for eksempel 1 mill. kroner per år.

14. BYGGETOMTA OG UBEBYGD AREAL

14.1 Sammendrag

Alt areal er ikke egnet til utbygging. Grunnforholdene kan være ustabile, terrenget kan være for bratt eller arealet kan ligge i områder som er utsatt for skredfare. I tillegg må arealet ha en visse størrelse og ha en hensiktsmessig utforming for å kunne bebygges. Den del av arealet som ikke dekkes av bygningen må i noen tilfeller sikres, og det er ikke all bruk av arealet som er heldig for omgivelsene.

Reglene skal sikre at byggegrunnen er egnet i kvalitet, størrelse og form, og at eiendom som ønskes opprettet, endret eller bebygd, skal være egnet til sitt formål. Reglene skal også ivareta sikkerhet mot skader og ulemper fra omgivelsene. I tillegg inneholder plan- og bygningsloven regler som skal sikre at den ubebygde delen av tomta ikke utgjør en fare for omgivelsene, i seg selv eller ved bruken av den.

Bygningslovutvalget har foreslått å opprettholde regelen i gjeldende plan- og bygningslov § 68. Bestemmelsen skal sikre at tomter som kan være utsatt for fare eller ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, ikke bebygges uten at det er foretatt forsvarlig sikring. Departementet slutter seg til dette og foreslår i ny § 28-1 at regelen videreføres med enkelte presiseringer. Hovedansvaret for å framskaffe dokumentasjon på at byggegrunnen har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe, ligger på tiltakshaver. Departementet foreslår å presisere en mulighet for at det gjennom vedtakelse av forskrift, kan tillates utbygging i fareområder der konsekvensene av et forbud er at lokalsamfunn mister mulighetene for utvikling og opprettholdelse av næring og befolkning.

Departementet foreslår videre at ansvaret for og kostnadene til nødvendige tiltak mot fare fra nabogrunn, legges på eiendommen som blir berørt av faren for skade og som drar nytte av tiltaket. Dersom faren er oppstått som følge av forsømmelser fra eier av nabogrunnen, kan tiltakshaver kreve erstatning for sine utgifter og eventuelle skader.

Departementet slutter seg til Bygningslovutvalgets forslag om å endre reglene som framkommer i gjeldende lov § 69. Den stiller krav til tomtestørrelse og utearealer, jf. forslaget til § 28-7. Krav om lysforhold og brannsikring anses tilstrekkelig ivaretatt i forslag til ny bestemmelse om krav til arkitektonisk utforming av tiltak. Krav om tilstrekkelige utearealer

videreføres. Det foreslås å innføre krav om universell utforming av uteareales. Bygningslovutvalget har foreslått ikke å videreføre eksisterende hjemmel til å kreve beskjæring og fjerning av vegetasjon. Departementet slutter seg til dette.

I motsetning til Bygningslovutvalget foreslår departementet å videreføre adgangen til å tillate frikjøp av parkeringsplasser. Dette kan etter gjeldende regler hjemles i kommunale vedtekter. Kommunale vedtekter er foreslått avskaffet. I Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) er det er foreslått at det gis hjemmel til å videreføre ordningen gjennom kommuneplanbestemmelser.

Departementet slutter seg til Bygningslovutvalgets forslag om å spesifisere i loven at hele bestemmelsen i forslaget til § 28-7 også gjelder ved bruksendring av bygninger.

14.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til saksordførers brev til departementet angående konsekvensene av "Ålesundsutvalgets" anbefalinger når det gjelder Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) og statsrådens svar av 24. februar 2009 som er vedlagt innstillingen. Komiteen viser til at statsråden anbefaler endringer i § 28-1 og § 29-5 som følge av utvalgets anbefalinger.

Komiteen viser til at med hensyn til § 28-1 er endringen foreslått for å unngå tvil om at ordlyden også skal gjelde grunn som kan bli usikker som følge av inngrep. Komiteen slutter seg derfor til forslaget som er anbefalt av Regjeringen i brevet til komiteen av 24. februar 2009 og vil foreslå følgende:

"§ 28-1 Byggegrunn, miljøforhold mv. skal lyde:

Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.

For grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot oppførelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal.

Departementet kan gi nærmere forskrifter om sikkerhetsnivå og krav til undersøkelser, sikringstiltak for person eller eiendom, dokumentasjon av tiltaket og særskilte sikringstiltak."

Komiteen viser også til at statsråden i brevet foreslår endringer i § 29-5 tekniske krav og viser i den forbindelse til innstillingens punkt 15.2.

15. KRAV TIL TILTAKET

15.1 Sammendrag

Plan- og bygningslovgivningen inneholder en rekke bestemmelser som stiller krav til utforming og utførelse av tiltak. Enkelte av bestemmelsene er ansett som så sentrale at de er gitt direkte i loven. Andre har en funksjon som utformingsbestemmelser som viker dersom andre regler er gitt i bindende arealplaner.

For enkelte typer bygninger, eller bygninger hvor det foregår en bestemt type virksomhet, er det gitt regler som supplerer plan- og bygningslovens bestemmelser. Et sentralt eksempel er plan og bygningsloven § 74 nr. 1 andre punktum som bestemmer at bygning som faller inn under arbeidsmiljøloven skal tilfredsstille kravene til et fullt forsvarlig arbeidsmiljø.

Departementet anser at kravet til "god arkitektonisk utforming" bør innføres som et overordnet prinsipp i kapittel 29 og vil markere dette med en egen bestemmelse. Begrepet presiserer at tiltak skal utformes slik at alle elementer skal innarbeides ved tiltakets prosjektering og utførelse. Det innebærer at de ansvarlige ikke kan redusere på visuelle kvaliteter for å sikre for eksempel universell utforming, eller velge dårligere løsninger i forhold til universell utforming av hensyn til utseendet. Likeledes skal ikke tekniske krav vike for andre elementer i lovgivningen. Tiltakshaver, prosjekterende og utførende har et ansvar for at det enkelte tiltak ivaretar de krav som følger av lovgivningen til en fungerende enhet, både teknisk, ytelsesmessig og visuelt, ut fra den funksjon tiltaket skal ivareta. Bestemmelsene i kapittelet stiller også krav til at plassering og utforming av tiltak sikrer lys og luft mellom bygninger og gir gode uteareales. Bestemmelsen foreslås som første paragraf i kapittel 29 om krav til tiltak (§ 29-1), men er ikke begrenset til å omfatte reglene i kapittelet.

Det forelås en ny formulering i forslaget til § 29-2 om krav til utforming av et tiltaks ytre. Bestemmelsen stiller krav om at tiltaket skal ha "gode visuelle kvaliteter". Med dette menes at bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon, og at andre visuelle kvaliteter skal være ivaretatt i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk med videre. Kravet til god kvalitet skal også tolkes relativt i forhold til tiltakets plassering, størrelse og synlighet.

Det foreslås en bestemmelse i § 29-3 som innebærer en konkret gjennomføring av prinsippet om universell utforming i nye tiltak. De nærmere regler om utforming foreslås gitt i forskrift.

Gjeldende lov § 70 om bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrensen foreslås videreført, jf. forslaget § 29-4. Det er foretatt redaksjonelle og språklige endringer som ikke er ment å endre innholdet i bestemmelsen.

Det foreslås en ny bestemmelse om tekniske krav, § 29-5. Bestemmelsen skal tydeliggjøre i lovtekst de sentrale elementene i tekniske krav til tiltak, som er og skal reguleres i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. I tekniske krav inngår blant annet de statiske, konstruktive, miljø- og sikkerhetsmessige aspekter ved tiltaket. Disse omfatter også de enkelte bygningsdelene, som yttervegger og tak. Dette er viktige krav på et overordnet nivå, som etter departementets mening skal gi gode anvisninger på hvilke krav som bør vektlegges, og som derfor bør lovfestes.

Gjeldende krav til tekniske installasjoner og anlegg videreføres delvis og fornyes til en viss grad, jf. § 29-6. Tekniske installasjoner og anlegg er en del av den tekniske utførelsen, men er likevel selvstendige deler av bygget. Heis, rulletrapper og rullende fortau videreføres som egen bestemmelse i § 29-9.

Gjeldende regler om krav til produkter til byggverk videreføres, bortsett fra at det presiseres at reglene om dokumentasjonskrav gjelder ethvert produkt som inngår i byggverk som omfattes av plan- og bygningsloven – uavhengig av om produktet er CE-merket eller ikke. Se § 29-7.

I § 29-8 foreslås innført en regel om forsvarlig avfallshåndtering ved oppføring av tiltak som omfattes av søknadsplikten i forslaget til § 20-1. Slike krav har hittil vært stilt i medhold av forurensningsloven. Forsvarlighetskravet må sees i sammenheng med forurensningslovens krav til avfallshåndtering og foreslås utdypet i forskrift.

15.2 Komiteens merknader

Komiteen slutter seg i hovedsak til departementets forslag til krav til tiltaket.

Komiteen viser til saksordførers brev til departementet angående konsekvensene av "Ålesundsutvalgets" anbefalinger når det gjelder Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) og statsrådens svar av 24. februar 2009 som er vedlagt innstillingen. Komiteen viser til at statsråden anbefaler endringer i § 28-1 og § 29-5 som følge av utvalgets anbefalinger.

Komiteen viser til at endringen som statsråden foreslår i § 29-5 innbærer at denne blir tydeligere når det gjelder å stille krav om at det ferdige tiltaket ikke fører til risiko for tap av liv eller skade på helse, miljø og materielle verdier.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, foreslår derfor følgende endring i paragrafen:

"§ 29-5 Tekniske krav skal lyde:

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø og energi, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.

Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.

For å sikre at ethvert tiltak får en forsvarlig og tilsiktet levetid, skal det ved prosjektering og utførelse tas særlig hensyn til geografiske forskjeller og klimatiske forhold på stedet.

Departementet kan i forskrift gi utfyllende bestemmelser om tekniske krav til tiltak, herunder om krav til energiløsninger."

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre viser til at disse medlemmer har forslag til endringer også knyttet til andre forhold i § 29-5, men at forslagene til endringer som følge av Ålesundsutvalgets arbeid også er innarbeidet i disse medlemmers forslag til ny paragraf.

Komiteen viser videre til statsrådens omtale av nødvendige endringer i forskriftsarbeid, og at det også kan være behov for ytterlige endringer som følge av rapporten. Komiteen imøteser Regjeringens arbeid med dette.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, viser til at et tiltak ikke bare har betydning for de som eier og bruker bygget, men at tiltaket går inn i en større sammenheng. Tiltakenes visuelle utrykk er viktige for at enkeltmennesker skal kunne orientere seg i samfunnet og det er også viktig at tiltakene gjennom sin form gir utrykk for sin funksjon. Flertallet støtter derfor lovforslagets krav om at tiltaket skal ha "gode visuelle kvaliteter". Flertallet er uenig i at det kun er mulig å gjøre en subjektiv vurdering av et slikt begrep. Plan- og arkitekturfaglige kriterier bør legges til grunn for vurderingen av et tiltaks visuelle kvaliteter.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er uenige i at det skal stilles estetiske krav. Disse medlemmer mener at tiltakshaver selv må stå fritt i valg av estetiske løsninger. Loven, slik den er foreslått, åpner for at lokalpolitikere og administrasjon kan synse i hva de måtte mene er gode eller dårlige visuelle kvaliteter, og nekte realisering av hva de subjektivt måtte mislike. Disse medlemmer mener at den som bekoster tiltaket selv må kunne velge arkitektonisk stil og materialer med mer, såfremt det ikke bringer tiltaket i konflikt

med øvrige skranker i lovverket. Følgelig foreslår disse medlemmer at § 29-2 utgår.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, viser til at utnyttelsesgraden for tomter i byen er kontinuerlig gjenstand for diskusjon og dragkamp i byutviklingen og at det de siste årene har vært bygget ut store prosjekter i byene der krav til fortetting og lønnsomhet har gått på bekostning av boligkvaliteten. Flertallet vil understreke at fortetting er nødvendig for å sikre redusert areal- og transportbehov. Flere undersøkelser viser imidlertid at fortettingen har gått på bekostning av viktige bokvaliteter. Flertallet viser til at mange av de nye boligprosjektene har trange og lite brukelige uterom med dårlige sol- og lysforhold, særlig om vinteren. Uterommene er ofte støyfylte, ensformige og åpner ikke for variert bruk. Dette vil gå utover trivsel og folkehelse, jf. Rapporter og veiledning fra Husbanken, Miljøverndepartementet, Norsk Form og NIBR (2000–2008.) Flertallet vil derfor påpeke viktigheten av at en ved utbygging av boligprosjekter skal legge avgjørende vekt på kvaliteten på uterom knyttet til gode sol- og dagslysforhold og utsyn i forbindelse med boliger og oppholdsrom for mennesker.

Flertallet påpeker at plan- og bygningsloven stiller krav til energikvalitetene ved oppføring av bygg og ved større ombygging. Loven regulerer ikke den faktiske bruk/utslipp. Flertallet står fast ved at utslippsreduksjon enklest oppnås ved å regulere bort energikilder som har høye utslippsverdier. Det ligger store utfordringer i å fastsette utslipp for elektrisk oppvarming. Strøm leveres fra en rekke kilder, der enkelte forurenser langt mer enn andre, og det er omstridt hvilket nivå som skal settes for å angi klimagassutslipp. Videre er føringer om forbud mot oljefyring som hovedenergikilde/grunnlast i nye bygg og ved hovedombygging gitt med bakgrunn i klimaforliket. Dette innebærer ikke et forbud mot bio-olje eller andre framtidige løsninger basert på fornybar energi. I arbeidet med ny TEK legges det videre føringer for at grunnlast i bygg over 500 m^2 skal dekkes med annen energiforsyning enn elektrisitet og/eller fossile brensler. For bygg under 500 m^2 videreføres dagens krav om at en vesentlig del (min. 40 pst.) skal kunne dekkes av andre energiløsninger enn elektrisitet og/eller fossile brensler. Det bør fortsatt være lov å bruke ikke-fornybare energikilder til topplast/spisslast. Dagens forskrift stiller en rekke krav til energikvalitet, blant annet krav til verdier for partikkelutslipp fra vedovner, jf. teknisk forskrift § 8-51. Flertallet anser at dette bør videreføres med enkelte skjerpelser i ny teknisk forskrift.

Flertallet understreker videre at plan- og bygningsloven (byggesaksdelen) regulerer valgt energiløsning ved oppføring av bygget, og ikke driftsfasen. Olje- og energidepartementet (OED) har foreslått at energimerkeordningen skal synliggjøre levert energi. Energimerkeordningen vil dermed kunne synliggjøre estimert energibruk i driftsfasen. For nye bygg har OED foreslått at energimerkeordningen kan basere seg på energiberegninger i byggesaker.

Komiteen peker på at den teknologiske utviklingen som følge av myndighetenes krav om energieffektivitet, krav til utslipp og avgifter bidrar til at løsninger med energikilder som i dag fremstår som forurensende eller mindre energieffektive i fremtiden vil kunne gi verdifulle bidrag.

Komiteen vil understreke at bestemmelsene i bygningsloven og lovens forskrifter er sentrale virkemidler for å gjennomføre nasjonale miljø- og klimamål og internasjonale forpliktelser om reduksjon av klimagassutslipp. Det er viktig at bestemmelsene utformes slik at de ikke blir til hinder for praktiske løsninger som for det enkelte tiltaket kan dokumenteres å ha de beste kvaliteter når det gjelder energibruk og klimagassutslipp.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Venstre, vil i likhet med departementet understreke at omlegging til alternative energikilder vil være et viktig bidrag i målsettingen om reduksjon av klimagassutslipp.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Sosialistisk Venstreparti, Senterpartiet og Venstre, mener at parallelt med fokus på energikilde må det legges til rette for en slik utvikling.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre vil peke på at utfasing av oljefyring i bygninger er et effektivt og rimelig klimatiltak. Det vises til punktene i avtalen om St.meld. nr. 34 (2006–2007) Norsk klimapolitikk av 17. januar 2008, hvor Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre bidro til å skjerpe Regjeringens opprinnelige forslag til klimapolitikk, med mer ambisiøse mål og flere og mer effektfulle tiltak. Disse medlemmer kan ikke se at Regjeringen har fulgt dette opp, men vil peke på at det nå gjennom lovforslaget er lagt til rette for ytterligere tiltak for utfasing av oljefyring.

Regjeringen skulle innen utgangen av 2008 lage en handlingsplan for overgang fra fossile energikil-

der til fornybare energikilder til oppvarming. Regjeringen skulle vurdere å innføre forbud mot å erstatte gamle oljekjeler med ny i bestående bygg, innføre forbud med hjemmel i plan- og bygningsloven mot installering av oljekjel i nye bygninger og å innføre krav om fleksible energisystemer i alle nye offentlige bygg og ved hovedombygging av offentlige bygg på over 500 m^2. Regjeringen skulle også forberede forbud mot oljefyring som grunnlast i offentlige bygg og næringsbygg over 500 m^2 når man erstatter gamle oljekjeler eller i forbindelse med hovedombygginger som berører varmeanlegg, fra 2009, og ta endelig stilling til spørsmålet i forbindelse med statsbudsjettet for 2009. Disse medlemmer kan ikke se at Regjeringen har fulgt dette opp.

Disse medlemmer vil peke på at Regjeringen henger etter i arbeidet med en miljørettet modernisering av bygningsmassen, og at Regjeringen ikke har gjennomført de nødvendige tiltak for utfasing av oljefyring og tilrettelegging for miljøvennlig energibruk i bygninger.

Disse medlemmer ber derfor Regjeringen komme tilbake til Stortinget med en sak med Regjeringens vurderinger og forslag til videre opptrapping av arbeidet om en overgang fra fossile energikilder til fornybare energikilder til oppvarming. Disse medlemmer vil også peke på at Regjeringen må følge opp enigheten i klimaforliket om at det skal arbeides med å sikre at det ikke legges om fra olje til strøm ved utskifting av oljekjel i bestående bygg.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet og Høyre er enig med departementet i at det er nødvendig å sikre at det stilles krav til forsvarlig energibruk i bygninger med oppholdsrom for mennesker. Disse medlemmer mener imidlertid at forskrifter som regulerer forsvarlig energibruk ikke skal regulere energikilde, men energibruk og utslipp. Disse medlemmer mener at den teknologiske utviklingen som følge av myndighetenes krav om energieffektivitet, krav til utslipp og avgifter, fører til at løsninger med energikilder som i dag fremstår som forurensende eller mindre energieffektive, i fremtiden kan være de beste. Regulerer forskriften energibruk basert på energikilde kan en hindre en slik utvikling. Disse medlemmer mener også at en slik regulering kan føre til nye miljøproblemer som for eksempel partikkelutslipp i byene.

Disse medlemmer vil i den forbindelse vise til Ot.prp. nr. 24 (2008–2009) Endringer i energiloven, som innbærer energimerking av bygninger. Proposisjonen er en oppfølging av direktiv 2002/91/EF om energieffektivitet i bygninger. Energimerking av bygninger skal gi eiere, leietakere og bygningskjøpere informasjon om energibruken i bygningen de disponerer. Bygningene vil bli rangert etter hvor mye levert energi bygningen er beregnet til å trenge ved normalt bruksmønster. Attesten vil også inneholde en beskrivelse av bygningens oppvarmingssystem med tilhørende indikator for hvor mye av varmebehovet og varmtvannsbehovet som kan dekkes med fornybar energi og lave klimagassutslipp.

Disse medlemmer viser til at Regjeringen etter høringen valgte å legge til grunn begrepet "levert energi" som mål for energitilstand. Det innebærer at man fastsetter primærenergifaktorer (vekter) som gir utrykk for hvor mye primærenergi som har gått med for å dekke energibehovet i bygningen. Departementet legger videre opp til å utvide energiattesten med indikator som utrykker bygningens mulighet for å dekke oppvarmingsbehovet og varmtvannsbehovet med fornybare energikilder og med lave klimagassutslipp. Beregningene av bygningens energitilstand vil i all hovedsak skje i tråd med NS 3031 "Beregning av bygningens energiytelse. Metode og data".

Disse medlemmer viser til at Regjeringen i Ot.prp. nr. 24 (2008–2009) skriver:

"Energimerkinger av nye bygninger bør integreres i den plan og byggeprosessen som gjelder for nye bygg. Ved oppføring av nye bygninger skal det gjøres beregninger som godtgjør at bygninger skal det gjøres beregninger som godtgjør at bygningen oppføres i tråd med energikravene i TEK. I forbindelse med denne beregningen bør, og kan også energimerkingen gjennomføres på en effektiv måte."

Disse medlemmer mener dette tilsier at det bør være samsvar mellom begrepsbruk og beregningsmetode mellom kravene etter plan- og bygningsloven og kriteriene i energiattesten etter energiloven. Det betyr at loven bør gi hjemmel for gjennom forskrift å fastsette på hvilket nivå et nytt bygg skal være i forhold til kriteriene som ligger til grunn for energiattesten. Disse medlemmer mener at dette følger opp klimaforliket. Det vil derfor være kravet til levert energi, klimautslipp og fornybar energi etter samsvar med energiattestens kriterier, som i realiteten vil innbære for eksempel et forbud mot bruk av oljekjele i nye bygg. Disse medlemmer mener at dette dermed legger opp til en ubyråkratisk, forståelig og dynamisk regulering, istedenfor å skape uklarhet gjennom ulike kriterier og forbud mot energikilder eller teknologi direkte.

Disse medlemmer ønsker derfor å endre § 29-5 slik at den gir hjemmel til å utarbeide forskrift som regulerer krav til levert energi, energieffektivitet og utslipp, ikke hvilken energikilde som brukes.

På denne bakgrunn fremmer disse medlemmer følgende forslag:

"§ 29-5 Tekniske krav skal lyde:

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse,

miljø og energi, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.

Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt. Levert energi i bygning med oppholdsrom for mennesker skal ha effektiv energibruk og lave utslipp.

For å sikre at ethvert tiltak får en forsvarlig og tilsiktet levetid, skal det ved prosjektering og utførelse tas særlig hensyn til geografiske forskjeller og klimatiske forhold på stedet.

Departementet kan i forskrift gi utfyllende bestemmelser om tekniske krav til tiltak, herunder om krav til energiløsninger."

Disse medlemmer viser til at når det derfor stilles krav om forsvarlig energibruk, gir det hjemmel for regulering av tiltakets energi- og miljøkvaliteter, herunder krav til utslipp og levert energi. Hjemmelen omfatter ikke adgang til å regulere bruk av bestemte energikilder.

Komiteens medlemmer fra Kristelig Folkeparti og Venstre etterlyser en nasjonal satsing på "grønne" bygg, samt en sertifisering av og miljøstandarder for slike. Vi må erkjenne at det i dag bygges langt flere spennende, miljøvennlige hus og bygg i andre land. En av årsakene er trolig en mer bevisst satsing på dette og innføring av overordnede systemer. LEED Building Rating System i USA er ett eksempel på hvordan det kan gjøres. Det viktige i Norge er at vi får et mer dynamisk system for miljøvennlig bygging og hvor lokale myndigheter gis økt mulighet til å innføre lokale (minste)krav til miljøstandarder. Disse medlemmer foreslår derfor følgende tilføyelse til § 29-7:

"§ 29-7 nytt tredje ledd skal lyde:

Kommunen kan fastsette lokale minstekrav til miljøstandarder til produkter i bygg."

16. KRAV TIL SÆRSKILTE TILTAK

16.1 Sammendrag

Kapittelet omfatter landbruksbygninger, bygninger som medfører særskilt ulempe, skilt- og reklameinnretninger, varige og midlertidige konstruksjoner og anlegg og fritidsbebyggelse. Det vises til forslaget kapittel 30.

Under departementets høring er det framkommt at lovens materielle bestemmelser i utgangspunktet bør gjelde for driftsbygninger i landbruket, og ikke bare "så langt de passer", jf. gjeldende bestemmelse. Det er særlig vist til brannvernhensyn og generelt til at det ikke er grunn til å ha andre regler for driftsbygninger enn for næringsbygg for øvrig. Departementet er enig i at det ikke bør være særregler for driftsbygninger, særlig når disse blir søknadspliktige på lik linje med andre byggverk det er naturlig å sammenlikne med. En regel om at bestemmelsene i loven gjelder "så langt de passer" er uklar og til dels vanskelig å praktisere. En slik bestemmelse gir liten forutsigbarhet i saksbehandlingen. Departementet vil også peke på at driftsbygninger i landbruket ofte er store og kompliserte bygg hvor konsekvenser ved feil kan bli store. Det bør framgå av regelverket hvilke bestemmelser som eventuelt ikke skal gjelde for driftsbygninger.

Det legges opp til en gjennomgang av hvilke materielle bestemmelser som bør gjelde for driftsbygninger, og at disse angis i forskrift. Unntaket for kravet til atkomst og tilknytning til vann og avløp opprettholdes.

Reglene i gjeldende lov som regulerer plassering og utføring av uvanlig bebyggelse, foreslås delvis videreført, men i vesentlig redusert form. Muligheten for kommunen til å forby bestemte bygg eller virksomheter, for eksempel mindre industribedrifter med sjenerende bråk eller lukt fra kjemikalier, kennel, stall og liknende innenfor eller i umiddelbar nærhet av etablerte boligstrøk, foreslås videreført.

Reglene som regulerer skilt- og reklameinnretninger, foreslås videreført med enkelte presiseringer og endringer. Det er den fysiske innretningen som omhandles, ikke skiltets eller reklamens budskap. Det framgår av bestemmelsen at tillatelser fortsatt kan gis for et bestemt tidsrom. De kan gjelde inntil kommunen eventuelt finner at tiltaket strider mot de materielle vilkårene i bestemmelsen, eller de kan gis permanent. Departementet foreslår at tillatelser gitt for et bestemt tidsrom, skal være hovedregelen. Ettersom skilt- og reklameinnretninger er så vidt spesielle tiltak, blant annet i kraft av å være midlertidige og ofte omstridte, foreslås det gitt særskilt hjemmel for egne krav i forskrift.

Gjeldende regler om varige konstruksjoner eller anlegg som ikke er bygninger, foreslås videreført.

Gjeldende lov § 85 som regulerer midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg, foreslås ikke endret utover kravene til søknadsbehandling. Det foreslås at kommunen kan pålegge uavhengig kontroll av innretninger som kan innebære særskilt fare, for eksempel brakker som midlertidig tjener som skolebygninger eller barnehager.

Gjeldende krav til fritidsbebyggelse foreslås delvis videreført. Det foreslås lovfestet en anledning for kommunen til å kreve tilknytning til vann og avløp gjennom arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan, der fritidsbebyggelsens art tilsier det. Begrunnelsen for forslaget er i hovedsak at fritidsbe-

byggelse oppføres med langt høyere standard enn tidligere og at det medfører større vannbehov og økning av utslipp. Adgangen til å fravike tekniske bestemmelser i forskrift foreslås videreført.

16.2 Komiteens merknader

Komiteen mener det er bra at loven åpner for stedlig tilpasning i utforming av skilt, slik at visuelle kvaliteter og stedssærpreg kan opprettholdes og utvikles gjennom en tilpasset skiltutforming. Komiteen støtter Regjeringens forslag.

17. EKSISTERENDE BYGGVERK

17.1 Sammendrag

Årlige nybygg utgjør i underkant av 2 pst. av den totale bygningsmassen i landet. Det betyr at nye krav i utgangspunktet får liten virkning i forhold til den totale bygningsmassen. En stor del av byggesakene gjelder imidlertid utbedring, tilbygging, påbygging, ombygging av eksisterende byggverk.

"Byggverk" omfatter både bygninger, konstruksjoner og anlegg. Departementet foreslår å videreføre Bygningslovutvalgets forslag. Det betyr at gjeldende bestemmelser i hovedsak videreføres og at departementet utarbeider forskrift om utbedring etter ny § 31-4 (gjeldende lov § 89 andre ledd). Departementet følger opp utvalgets forslag om å systematisere gjeldende lov § 89, ved blant annet å dele bestemmelsene i to paragrafer. Departementet ønsker også å presisere at kommunene ikke får noen generell lovhjemmel til å gi pålegg om vedlikehold. Pålegg skal for det første avgrenses til avverging av fare eller vesentlig ulempe for person eller eiendom, og for det andre til den forskriften om utbedring som skal utarbeides av departementet (etter gjeldende § 89 andre ledd, ny § 31-4). Departementet ønsker samtidig å fremheve at bestemmelsen etter forslaget også gir hjemmel til å gi pålegg for å sikre materielle verdier, ikke bare personer. Dette gjøres ved å forsterke dette tilleggskriteriet og ta inn bevaringsverdi som selvstendig kriterium i et nytt andre ledd.

Departementet går også inn for å videreføre gjeldende lov § 87 i ny § 31-2 om tiltak på eksisterende byggverk, i tråd med utvalgets forslag. Departementet mener at det kan være behov for en særskilt unntakshjemmel for å sikre at gammel bebyggelse fortsatt kan brukes på en hensiktsmessig måte i stedet for å forfalle. Bestemmelsen i gjeldende § 88 foreslås videreført, men i noe begrenset omfang. Departementet foreslår også å videreføre gjeldende bestemmelse i § 91 om riving i forslag til ny § 31-5. Det samme gjelder § 92b om kontroll med bestående byggverk og arealer, der det er grunn til å anta at det forekommer ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold som kan medføre fare eller vesentlig ulempe, se forslag til ny § 31-7. Også gjeldende lov § 91a om bruksendring og riving av bolig foreslås videreført i § 31-6.

Departementet er enig med utvalget i at gjeldende lov § 92a om endring eller fjerning av tiltak, må anses overflødig sett i forhold til de andre lovhjemlene som finnes. Forslaget om å oppheve bestemmelsen videreføres. Departementet er også enig med utvalget i forslaget om å oppheve gjeldende lov § 92 Andre bestemmelser. Det er i stedet synliggjort i de aktuelle bestemmelsene at de også gjelder for bestående byggverk.

Bygningslovutvalget foreslo å oppheve gjeldende lov § 89a om utbedringsprogram fordi den var lite i bruk. Departementet antar imidlertid at bestemmelsen fortsatt kan ha nytte og foreslår derfor å videreføre den i forslag til ny § 31-8.

Departementet ønsker å beholde og tydeliggjøre lovens spesialhjemler om drift og vedlikehold av tekniske installasjoner med videre i ny § 29-6, jf. gjeldende lov §§ 92b og 106. Departementet ønsker å presisere at disse hjemlene ikke skal begrenses til byggesaken, men også gjelde drift og vedlikehold. Departementet foreslår at bestemmelsen om undersøking på fast eiendom i gjeldende lov § 102, videreføres uendret.

Departementet viderefører Bygningslovutvalgets forslag til krav om dokumentasjon av byggenes egenskaper ved ferdigstillelse, som grunnlag for fremtidig drift og vedlikehold, men uten å stille direkte krav til drift og vedlikehold ut over det som følger av loven ellers. Dette kravet framgår av forslaget til § 21-10 om sluttkontroll og ferdigattest.

17.2 Komiteens merknader

Komiteen viser til at en stor del av byggesakene gjelder utbedring, tilbygging, påbygging og ombygging av eksisterende bygg. Komiteen mener derfor at bygningsdelen også har stor betydning for utvikling og ivaretakelse av eksisterende bygninger. Komiteen slutter seg til hoveddelen av departementets forslag på dette området.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, mener at lovforslaget § 31-3 gir et dårligere hjemmelsgrunnlag enn dagens § 89 for å ivareta eksisterende byggverk.

Flertallet mener at kommunene må kunne gi pålegg om sikring og vedlikehold av bygninger for å ivareta fellesskapets interesser.

Flertallet viser til at det i proposisjonen er brukt begrepene "sikring og istandsetting". Det fremkommer at med dette menes det at bygget ikke lenger skal kunne medføre fare. Dermed er det kun grunnlag

for å pålegge sikring av bygg når faren i realiteten allerede har oppstått.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, ønsker å videreføre dagens lovhjemmel om sikring og istandsetting, og foreslår derfor at ordet "sterkt" tas ut i proposisjonens lovforslag § 31-3 første ledd.

Dette flertallet fremmer følgende forslag:

"§ 31-3 første ledd skal lyde:

Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene."

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, viser til at enkelte eiere av bygg spekulerer i å la bevaringsverdige bygninger forfalle så mye at verneverdien opphører eller at bygget i realiteten ikke er mulig å redde. For å hindre dette mener flertallet at bevaringsverdi må inn som selvstendig hensyn og gi grunnlag for at kommunen kan pålegge istandsetting og vedlikehold. Det samme gjelder estetisk kvalitet ved fasaden på bygget. Flertallet viser til at dagens lov gir kommunene anledning til å gi pålegg som finnes nødvendig for å forebygge eller få brakt i orden de forholdene som er regulert.

Et annet flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, mener det er mest hensiktsmessig at det blir utarbeidet forskrifter basert på de nærmere vurderinger som normalt følger av en slik forskriftsprosess. Forskriften må baseres på en klar vurdering av hvilke typer bygg og tiltak som har særlig behov for beskyttelse.

Slike vurderinger skal også gjøres i forhold til bevaringsverdige bygninger som er sterkt skadet gjennom manglende vedlikehold eller brann, samt kost/nyttevurderinger knyttet til dette. Forskriften skal fortrinnsvis bli iverksatt samtidig med loven.

Dette flertallet fremmer følgende forslag:

"Stortinget ber Regjeringen gi forskrift med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-4 om kommunenes adgang til å gi pålegg om sikring, istandsetting og vedlikehold av bevaringsverdige bygninger. Forskriften skal iverksettes samtidig med loven."

Komiteens medlemmer fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre mener imidlertid at dagens lov heller ikke er tilstrekkelig når det gjelder bygg som er sterkt skadet gjennom manglende vedlikehold over tid eller brann. Da kan skaden være så stor at istandsetting eller hovedombygging er nødvendig. Rivepålegg er ikke anvendelig på bevaringsverdig bygg. Disse medlemmer mener derfor det er behov for en hjemmel for at kommunen kan kreve istandsetting av verneverdige bygg til den stand bygget hadde da det ble godkjent, selv om det medfører hovedombygging.

På denne bakgrunn foreslår disse medlemmer følgende:

"§ 31-3 første og andre ledd skal lyde:

Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, herunder bevaringsverdi, slik at byggverkets arkitektoniske verdi ikke forringes, og at byggverket ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

Blir plikten ikke overholdt, kan kommunen gi pålegg om sikring, istandsetting og eventuell utbedring til en slik stand at byggverket beholder sin funksjon og arkitektoniske verdi."

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er imot å knesette som prinsipp at fellesskapet skal kunne pålegge sikring, istandsetting og eventuell utbedring av bygg der ikke hensyn til allmennhetens sikkerhet tilsier det. Disse medlemmer ser vernebestemmelser som et ekspropriativt inngrep og finner det urimelig at eierne også skal pålegges en utbedrings- og istandsettingsplikt når fellesskapet først har gått til en slik inngripen i deres eiendomsrett. Disse medlemmer går følgelig imot ovenstående endringsforslag.

Komiteen viser til at manglende frakobling og plugging av ubrukte stikkledninger kan ha uheldige konsekvenser, og mener at kommunen må gis hjemmel til å pålegge frakobling.

Komiteen fremmer følgende forslag:

"§ 31-3 overskriften skal lyde:

Sikring og istandsetting. Frakobling av vann- og avløpsledning."

"§ 31-3 nytt tredje ledd skal lyde:

Der vann- og avløpsledning tas ut av bruk permanent eller for et lengre tidsrom skal eieren koble ledningen fra felles ledningsanlegg, når hensynet til for-

svarlig helse, miljø eller sikkerhet krever dette. Kommunen kan pålegge frakobling i tilfeller som nevnt i forrige punktum."

Komiteen viser til at når det gjelder områder for oppgradering til universell utforming, gir proposisjonen ikke føringer med henhold til sektorer og frister. Proposisjonen angir imidlertid at det i prioriteringen bør legges vekt på i hvilken grad tiltakene gagner mange mennesker, betydningen av aktiviteten i bygningen for den personlige utfoldelse og inkludering, og de antatte kostnadene. Videre påpekes at tiltak der det ytes obligatoriske eller grunnleggende offentlige tjenester bør prioriteres. Det er i lovforslaget valgt å gjøre prioriteringen etter ulike typer bygningskategorier, og ikke etter ulike typer av tiltak.

Komiteen mener at loven også bør utvides til å kunne gi forskrift om bestemte typer tiltak i bygg eller krav ved bestemte typer tiltak. Som eksempel kan dette dreie seg om at det ved installasjon av heis skal være krav om universell utforming av denne, selv om den eksisterende bygningen ikke har krav om universell utforming på det tidspunktet heisen skal installeres. Det kan også innføres kortere tidsfrist for krav til områder rundt og ved inngangsparti, krav om installering av teleslynge og merking av store glassflater i for eksempel alle publikumsbygg enn tidsfristen som gjelder universell utforming av hele bygget.

Komiteen viser i den forbindelse til forslaget til endring av § 31-4 under punkt 13.2.

Komiteen mener at det bør etableres en plan for når det skal innføres frister for ulike tiltak og at Regjeringen må fremme en slik plan i løpet av 2010.

På denne bakgrunn foreslår komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre:

"Stortinget ber Regjeringen i løpet av 2010 utarbeide en plan for når det vil bli innført frister for universell utforming av eksisterende tiltak og bygg."

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre mener at når det gjennomgående i lovforslaget er brukt betegnelsen "kan" knyttet til muligheten til å innføre forskrift, så er det lovteknisk begrunnet. Disse medlemmer legger til grunn at Regjeringen skal fremme forskrifter knyttet til oppfølging av reglene om universell utforming.

18. OPPARBEIDELSESPLIKT

18.1 Sammendrag

Hensynet til forurensing, helseproblemer og en best mulig utnyttelse av ressursene, tilsier at ingen bør få bygge uten at tomta har tilfredsstillende veg, vann- og avløpsforhold. I gjeldende plan- og bygningslov må en tomt tilfredsstille krav om at slik infrastruktur er til stede for å anses bebyggelig. Reglene om opparbeidelse må ses i sammenheng med refusjonssystemet, som skal kompensere en utbygger eller kommune for den del av investeringer andre eiendommer nyter godt av, ved at de blir bebyggelige eller at deres forpliktelser til selv å opparbeide, bortfaller.

Etter departementets syn er reglene om opparbeidelsesplikt sentrale for praktisk gjennomføring av arealplaner. Bestemmelsen skaper bindeledd mellom realisering av utbyggingspotensialet i arealplaner og utbygging av den tekniske infrastrukturen. Ved å kreve at tiltakshaver opparbeider nødvendig infrastruktur før eiendom kan opprettes, endres eller bebygges, sikrer man en utbyggingstakt i samsvar med behovet.

Departementet anser at regelen om opparbeidelsesplikt naturlig hører hjemme i gjennomføringsdelen av loven. Bestemmelsen foreslås derfor som første bestemmelse i kapittel 18 om opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp med videre.

Departementet slutter seg i utgangspunktet til Bygningslovutvalgets forslag til bestemmelse. Imidlertid finner departementet på bakgrunn av høringsuttalelsene at det er behov for å foreta noen endringer og justeringer.

Departementet går inn for at plikten til opparbeidelse inntrer ved en "vesentlig utbygging", framfor utvalgets forslag om at det inntrer når det er anledning til "selvstendig bebyggelse". I lovteksten i forslaget til ny § 18-1 presiseres det at plikten til opparbeidelse etter bestemmelsen gjelder offentlig veg. Det foreslås også krav om obligatorisk tinglysing av utsatt opparbeidelsesplikt, og at kommunen får anledning til å overta anlegg før de er ferdigstilt. Kommunen kan dermed få sine utgifter til ferdigstillelse refundert. Gjeldende bestemmelser om krav om opparbeidelse av fellesarealer og parkbelte i industriområde foreslås videreført.

18.2 Komiteens merknader

Komiteen støtter Regjeringens forslag.

19. REFUSJON

19.1 Sammendrag

Refusjonsreglene i plan- og bygningsloven gir den som har opparbeidet teknisk infrastruktur hjemmel for et refusjonskrav overfor eiere av eiendommer som gjennom tiltaket har fått oppfylt plan- og bygningslovens krav om teknisk infrastruktur, og som gjør at eiendommene derved kan bebygges.

Reglene søker å skape balanse mellom hvilke utgifter den enkelte grunneier kan belastes og tiltakshavers beskyttelsesverdige interesse i å få refundert en andel av sine utgifter så langt andre nyter godt av det. Reglene regulerer hvilke utgifter som kan kreves dekket, hvem som er refusjonspliktige, fordelingen av utgifter, forfallstidspunkt og hvordan refusjonssaken skal behandles.

Refusjonsreglene i loven har vært kritisert for å være tungvinte, lite forutberegnelige og vanskelige å praktisere.

Bygningslovutvalget har gått inn for at man beholder refusjonsordningen, men har fremmet noen endringsforslag for å forenkle systemet.

Departementet slutter seg i hovedsak til at Bygningslovutvalget fremmer forslag om endringer av mer redaksjonell art i de materielle reglene. Departementet slutter seg til utvalgets konklusjon om at det ikke innføres avgifter som supplement til refusjonsreglene. Departementet foreslår at refusjonsdebitor/tiltakshaver utarbeider grunnlaget for kommunens vedtak om refusjonsfordeling og at dette sendes til berørte parter til uttalelse. Eventuelle merknader sendes tiltakshaver. Tiltakshaver oversender materialet med de nødvendige korrigeringer og kommentarer til innkomne uttalelser, til kommunen for behandling. Kommunen skal godkjenne planene for de aktuelle anleggene og treffe vedtak om refusjonsenhet, refusjonspliktige arealer og refusjonsfordelingen. Departementet viderefører Bygningslovutvalgets forslag om at tiltakshavers prisanslag gjøres bindende og at endelig refusjonsfastsettelse i alle tilfelle ikke må overskride de foreløpige anslag med mer enn 15 pst. Takstinstituttet foreslås opphevet, og det forutsettes at kommunen tar stilling til og avgjør anførsler om at verdistigningsbegrensningen overskrides. Bygningslovutvalgets forslag om at refusjonsoppgjøret kan baseres på normalkostnader, videreføres ikke.

19.2 Komiteens merknader

K o m i t e e n støtter Regjeringens forslag.

20. GEBYR

20.1 Sammendrag

Gebyr skal helt eller delvis dekke kommunens kostnader til saksbehandlingen, og således sette kommunen i stand til å foreta en forsvarlig behandling av sakene. Gebyr skal ikke være en inntektskilde for kommunen, og det har vært en forutsetning at gebyrene ikke skal gå til annet enn kommunens behandling av saker etter loven.

Kommunenes bruk av gebyrer er prinsipielt lite omtvistet. Nivåforskjeller på kommunenes gebyrer har imidlertid medført diskusjoner om gebyrene alltid er begrenset til selvkost.

Departementet slutter seg til Bygningslovutvalgets forslag til lovbestemmelse om gebyr i § 38-1, og foreslår kun enkelte egne justeringer i forslag til ny § 33-1. Dette begrunnes særlig i at prinsippet om selvkost er innarbeidet, og at det er en forholdsvis fyldig praksis rundt forståelsen av begrepet. Departementet er enig med utvalget i at variasjonen i størrelsen på byggesaksgebyrene kan ha en rekke årsaker, blant annet lokale forhold og kommunens prioriteringer ved fastsetting av gebyrregulativene.

Departementet mener at gebyr skal kunne kreves for det arbeid det etter plan- og bygningsloven påhviler kommunen å utføre etter loven, og som samtidig oppfattes som en tjenesteyting overfor den private parten. Departementet er enig med Miljøverndepartementet i at også behandling av private planforslag bør inngå i lovteksten under oppregningen av oppgaver.

Tilsyn bør fortsatt beregnes inn i byggesaksgebyrenes generelle del, og ikke belastes det enkelte tiltaket det føres tilsyn med. Departementet viser videre til at det er en målsetting å styrke kommunenes arbeid med tilsyn. For å bevisstgjøre kommunene og synliggjøre arbeidet med tilsyn foreslår departementet at kommunens gebyrregulativ skal vise hvilken andel av gebyrene som kreves inn for å dekke kommunens tilsynsvirksomhet.

20.2 Komiteens merknader

K o m i t e e n støtter Regjeringens forslag.

21. ANDRE REGLER

21.1 Sammendrag

Ekspropriasjon

Gjeldende regler om ekspropriasjon foreslås videreført i lovens kapittel 16 med noen mindre presiseringer. Bygningslovutvalget fant ikke anledning til å foreta gjennomgang av lovens ekspropriasjonskapittel. Departementet vil derfor ikke foreslå endringer i et regelverk som kan medføre endringer i eiendomsretten uten at eventuelle forslag har vært på høring. Det er imidlertid foretatt noen presiseringer i lovteksten, siden plantypen bebyggelsesplan utgår etter Miljøverndepartementets forslag til ny plandel, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007–2008). Ekspropriasjon på grunnlag av reguleringsplan omfatter derfor ekspropriasjon på grunnlag av eksisterende bebyggelsesplaner. Fristangivelsen på ti år for ekspropriasjon på grunnlag av reguleringsplan, flyttes fra kapittelet om rettsvirkning av planer til ekspropriasjonskapittelet. Kravet om at det skal være en frist framgår fremdeles av kapitlet om rettsvirkning av reguleringsplan. Ettersom formålet fornyelse etter Miljøverndepartementets forslag nå inngår i de mer generelle formåle-

ne for reguleringsplan, finner Miljøverndepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet det ikke nødvendig å opprettholde en egen frist på fem år for ekspropriasjon til gjennomføring av dette formålet. Fristen blir dermed ti år for all ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan.

Bestemmelsene om innløsning og erstatning framgår etter departementenes forslag av eget kapittel 15 i loven, for å holde disse reglene atskilt fra reglene om ekspropriasjon, som framgår av kapittel 16.

Utbyggingsavtaler

Bestemmelsene om utbyggingsavtaler videreføres uendret. Det vises til lovforslaget kapittel 17.

Skjønnsmyndighet

Etter forslag fra Justis- og politidepartementet foreslås de særskilte skjønnsrettene i byggesaker nedlagt, jf. gjeldende lov § 60. Det er i dag bare Stavanger, Bergen og Trondheim som har slike særskilte skjønnsretter. Det er grunn til å anta at det praktiske behovet for slike skjønnsretter er begrenset. Sakstypen er heller ikke så spesiell at det tilsier noe behov for å opprettholde dette. Det foreslås en overgangsperiode på fem år av hensyn til de 3 kommunene som har opprettet slike skjønnsretter. Skjønn skal deretter utføres av de ordinære domstoler.

21.2 Komiteens merknader

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Høyre, Sosialistisk Venstreparti, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre, støtter Regjeringens forslag.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet ser med skepsis på en rettstilstand hvor man gir hjemler for ekspropriasjon hvor vesentlige samfunnsinteresser ikke er i spill. Følgelig er disse medlemmer motvillig til å gi en særskilt ekspropriasjonshjemmel for tomtearrondering, da disse medlemmer mener at de private parter seg imellom må finne løsninger uten at fellesskapet trer inn med ekspropriasjonsvirkemidlet for å sikre bedre eller mer hensiktsmessige arealer for en utbygger på bekostning av omkringliggende grunneiere.

Følgelig foreslår disse medlemmer følgende ordlyd i § 16-6:

"§ 16-6 Tomtearrondering skal lyde:

Kommunen kan sette som vilkår for å gi byggetillatelse for tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 at søkeren erverver mindre stykker ubebygd grunn for at tomten skal få en mer hensiktsmessig grense eller form."

22. ØKONOMISKE OG ADMINISTRATIVE KONSEKVENSER AV FORSLAGENE

22.1 Sammendrag

Totalt sysselsetter bedriftene i byggenæringen ca. 300 000 mennesker, som i sum står for en omsetning på over 300 mrd. kroner (tall fra Byggenæringens landsforening, 2005). Endringer i regelverket som påfører bransjen merarbeid eller større tidstap vil kunne få store økonomiske konsekvenser som følge av volumet på de verdier byggevirksomheten utgjør. På den annen side utgjør det årlige tap som følge av dårlig utført arbeid store beløp. Verdien av det som bygges er så vidt høy at det fra samfunnets side må ses som uheldig om det ikke bygges med varig kvalitet, og at hensynet til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet ikke er ivaretatt.

Departementet foreslår å beholde hovedtrekkene i gjeldende system, da dette på de fleste punkter synes å fungere tilfredsstillende.

Departementets forslag er ment å innebære en mer effektiv byggesaksbehandling, uten at kravene til kvalitet og rettssikkerhet reduseres. Det har derfor vært viktig å skape god balanse mellom krav til hurtighet i saksbehandlingen, for eksempel ved prosessforenkling og innføring av ytterligere tidsfrister i byggesak, samtidig som kvaliteten er søkt opprettholdt, blant annet ved at krav til byggverk er synliggjort i større grad, og ved at krav til ansvar, kontroll og tilsyn er forsterket.

Nytt regelverk vil for øvrig alltid medføre utgifter til implementering, omstilling, utarbeiding av sentrale og lokale retningslinjer, og informasjon. I hovedsak er imidlertid departementets forslag, i likhet med Bygningslovutvalgets, videreføring av gjeldende rett. Det er bare på noen få områder det foreslås større endringer, først og fremst når det gjelder søknadssystemet, krav om universell utforming, uavhengig kontroll, håndheving av loven og oppfølging av ulovligheter. For resten av regelverket antas derfor de økonomiske konsekvensene i hovedsak å være av mindre betydning.

Departementet har i likhet med Bygningslovutvalget, søkt å se plan- og bygningslovens regelverk som et helhetlig system for planvedtak og byggesaksbehandling, og har blant annet vært opptatt av å få utløst det potensial som ligger i å få integrert planprosessen med byggesaksprosessen i større grad. Departementet har også fulgt utvalgets forslag om å oppheve vedtekter som normtype til fordel for blant annet bestemmelser i arealplaner. Disse forslagene, som er en del av departementets effektiviseringstanke, er omtalt nærmere i Miljøverndepartementets Ot.prp. nr. 32 (2007–2008), som inneholder forslag til endringer i plandelen av plan- og bygningsloven. Det samme er forslaget til begrensninger i klageadgangen, som innebærer at klager kan avvises dersom det

klages på samme forhold som allerede er avklart i plan. Dette forslaget vil innebære mindre arbeid med klagesaker, både i kommunene og hos fylkesmennene, uten at det etter departementets oppfatning går ut over rettssikkerheten.

Virkningene av forslaget til nytt søknadssystem ligger primært i økt tilgjengelighet, brukervennlighet og bedret systematikk. Videre vil systemet være bedre tilpasset til elektronisk saksbehandling, noe som antas å redusere kostnader til søknads-/skjemautfylling og kompetanseutvikling på lang sikt.

Departementets forslag om å innføre enkelte nye tidsfrister innebærer at forutsigbarheten og muligheten til å planlegge blir bedre. Ventekostnader knyttet til saksbehandlingstid i kommunen og hos fylkesmannen vil gå ned, og usikkerheten i prosjektene vil bli redusert. Det kan føre til at flere prosjekter enn tidligere blir lønnsomme.

Forslaget om å innføre obligatorisk uavhengig kontroll vil bidra til å redusere omfanget av byggskader og byggfeil. Dette vil gi vesentlige besparelser både for boligkjøpere, kjøpere av næringseiendommer med videre, foretak i bygge- og anleggsnæringen og samfunnet for øvrig. Foretak i bransjen vil på et tidligere tidspunkt få avdekket eventuelle feil og mangler slik at kostnadene ved utbedringer og reparasjoner begrenses. For samfunnet for øvrig vil tidlige kontroller blant annet redusere helsemessige konsekvenser av for eksempel fuktskader, gi bedre oversikt over behov for boligfinansiering, forsikring, utbedring med videre.

Kostnadene ved uavhengig kontroll vil først og fremst gjelde tiltakshaver. Det betales allerede i dag for egenkontroll, men det må antas at uavhengig kontroll blir noe dyrere. Imidlertid viser det seg at egenkontrollen i mange tilfeller ikke er reell, og uavhengig kontroll gir dermed større sikkerhet for at kontrollen faktisk gjennomføres. Kontrollkostnadene må dessuten sees i forhold til utbedring av byggfeil og byggskader, som ligger på et meget høyt nivå. Innsparingene og sikkerhet for kvalitet er mindre målbare, men vil i samfunnsmessig sammenheng kunne spare det mangedobbelte av hva kontrollen koster. De administrative kostnader vil være lave. Kontrollforetakene må godkjennes også i dag, men den sentrale godkjenningsordningen må påregne større antall kontrollforetak. Godkjenningsordningen er selvfinansierende gjennom gebyrer. Det samme gjelder kommunenes arbeid med godkjenningen, og kommunene vil neppe få økt arbeidspress på grunn av skjerpede krav til uavhengig kontroll. Tilsynsfunksjonen bør imidlertid skjerpes, både i kommunene og i den sentrale godkjenningsordningen – men – også dette skal finansieres (som overheadkostnader) gjennom gebyrene.

Norsk Institutt for by- og regionsforskning utredet på oppdrag fra Kommunal- og regionaldepartementet et anslag over kostnadene ved å innføre krav til universell utforming av eksisterende bygninger, anlegg og uteområder rettet mot publikum. Det anslås at universell utforming av eksisterende publikumsbygg vil ha en kostnadsramme på 14,3 til 23,4 mrd. kroner. I tillegg anslås kostnader ved arealtap til 1,3 mrd. kroner. Tiltak ved universell utforming for bussholdeplasser, gang- og sykkelveier, jernbane og T-banestasjoner har en anslått kostnadsramme på 19,6 til 61,6 mrd. kroner. Utredning av kostnadene ved oppgradering av de enkelte bygningskategorier vil foretas i forbindelse med utarbeidelsen av de konkrete forskriftene. Likeledes vil det i den sammenheng tas stilling til inndekning og kompensasjon for merutgifter som følge av kravene. Vista Utredning har på oppdrag fra Kommunal- og regionaldepartementet utredet kostnadene ved å innføre krav til universell utforming av nye tiltak. Konklusjonen til Vista Utredning er at slike krav i gjennomsnitt vil medføre en merkostnad på ca. 1 pst. i forhold til de totale byggekostnader. Det er imidlertid svært stor usikkerhet knyttet til disse beregningene.

Departementet legger opp til et mer effektivt system for ulovlighetsoppfølging. Dette vil bidra til bedre etterlevelse og dermed bruk av færre ressurser til håndhevingen av regelverket. Den som står for ulovligheten, må gjennom betaling av overtredelsesgebyr i større grad selv betale for kommunens arbeid med å følge opp ulovligheten.

22.2 Komiteens merknader

Komiteen tar til etterretning Regjeringens vurdering av de økonomiske og administrative konsekvensene av lovforslaget.

23. FORSLAG FRA MINDRETALL

Forslag fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre:

Forslag 1

§ 21-2 første ledd skal lyde:

Søknad om tillatelse skal være skriftlig og undertegnet av tiltakshaver og søker. Søknaden skal gi de opplysningene som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket. Dersom tiltaket vedrører bygning mv. som brukes eller ventelig vil bli brukt av virksomhet som går inn under arbeidsmiljøloven, må søknaden dessuten gi de opplysninger som er nødvendige for å sikre at arbeidsmiljølovens krav til arbeidslokaler mv. ivaretas. Det skal framgå av søknaden om det søkes om dispensasjon, jf. kapittel 19.

Forslag 2

Arbeidsmiljøloven § 7-2 andre ledd bokstav c skal lyde:

c) planer som kan være av betydning for arbeidsmiljøet og som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Arbeidsmiljøloven § 18-9 skal lyde:

Kommunen skal, før tillatelse gis, forelegge Arbeidstilsynet for uttalelse søknad om tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 21-2 første ledd andre punktum.

Forslag 3

Stortinget ber Regjeringen i løpet av 2010 utarbeide en plan for når det vil bli innført frister for universell utforming av eksisterende tiltak og bygg.

Forslag fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti:

Forslag 4

§ 21-7 fjerde ledd skal lyde:

Ferdigattest skal utstedes av kommunen innen 1 uke etter at kravet er mottatt sammen med nødvendig dokumentasjon. Der ferdigattest ikke er utstedt innen fristen, kan byggverket tas i bruk.

Forslag 5

§ 21-10 tredje ledd femte–sjuende punktum skal lyde:

Kommunen kan i den enkelte sak gi ansvarlig søker adgang å utstede midlertidig brukstillatelse. Ansvarlig søker skal varsle kommunen når midlertidig brukstillatelse utstedes. Departementet kan i forskrift gi utfyllende bestemmelser.

Forslag fra Fremskrittspartiet og Høyre:

Forslag 6

§ 29-5 Tekniske krav skal lyde:

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø og energi, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.

Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt. Levert energi i bygning med oppholdsrom for mennesker skal ha effektiv energibruk og lave utslipp.

For å sikre at ethvert tiltak får en forsvarlig og tilsiktet levetid, skal det ved prosjektering og utførelse tas særlig hensyn til geografiske forskjeller og klimatiske forhold på stedet.

Departementet kan i forskrift gi utfyllende bestemmelser om tekniske krav til tiltak, herunder om krav til energiløsninger.

Forslag 7

Stortinget sender Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) tilbake og ber Regjeringen utarbeide et forslag til ny bygningslov der lovens hovedløsning blir revisjonskontroll av virksomhetenes internkontrollsystem og kompetanse (egenkontroll), kombinert med uavhengig kontroll innenfor avgrensede områder.

Forslag fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre:

Forslag 8

§ 31-3 første og andre ledd skal lyde:

Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, herunder bevaringsverdi, slik at byggverkets arkitektoniske verdi ikke forringes, og at byggverket ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

Blir plikten ikke overholdt, kan kommunen gi pålegg om sikring, istandsetting og eventuell utbedring til en slik stand at byggverket beholder sin funksjon og arkitektoniske verdi.

Forslag 9

Stortinget ber Regjeringen utrede om det er mulig å innføre kompetansekrav og et minimumskrav til små foretak innen byggfagene.

Forslag 10

Stortinget ber Regjeringen komme tilbake i statsbudsjettet for 2010 med forslag om oppfølging av Byggekostnadsprogrammet gjennom etablering av et permanent senter for FoU for bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen.

Forslag fra Fremskrittspartiet:

Forslag 11

§ 16-6 Tomtearrondering skal lyde:

Kommunen kan sette som vilkår for å gi byggetillatelse for tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 at søkeren erverver mindre stykker ubebygd grunn for at tomten skal få en mer hensiktsmessig grense eller form.

§ 32-9 Straff skal lyde:

Overtredelser av § 32-8 første ledd som er vesentlige og forsettlige eller grovt uaktsomme, straffes med bøter. Det samme gjelder ved overtredelse av bestemmelser gitt i medhold av loven når det i forskrift er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse er straffbar. Ved vurderingen av om en overtredelse er vesentlig, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger og graden av utvist skyld. Dersom personen eller foretaket tidligere er ilagt sanksjon for overtredelse av denne lov eller forskrift gitt i medhold av loven, kan straff anvendes selv om overtredelsen ikke er vesentlig.

Med bøter straffes også den som forsettlig eller uaktsomt:

a) gir uriktige eller villedende opplysninger til den sentrale godkjenningsordningen, eller
b) setter CE-merke på produkt uten at forutsetningene er til stede, eller omsetter slikt produkt, eller for øvrig ikke gir de opplysninger eller unnlater å gi tilsynsmyndigheten tilgang til produkt, rom, areal eller annet område som anses nødvendig for å kunne føre tilsynet, jf. § 29-7. Medvirkning til omsetning av et slikt produkt sanksjoneres på samme måte.

Forslag 12

Stortinget ber Regjeringen foreta en gjennomgang av særlover som berører byggesaksbehandlingen med sikte på en mest mulig forenklet lovgivning og saksbehandling.

Forslag 13

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag til Stortinget om de nødvendige lovendringer slik at kommunene kan fatte endelig vedtak i plan- og bygningssaker.

Forslag 14

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag til Stortinget om de nødvendige lovendringer for å inndra fylkesmannens innsigelsesrett i plan- og byggesaker.

Forslag 15

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag til Stortinget hvor det kommunale selvstyret ved etablering av kjøpesenter eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter gjeninnføres.

Forslag 16

Stortinget ber Regjeringen fremme forslag til Stortinget hvor det kommunale selvstyret gjeninnføres hva angår tiltak i den såkalte strandsonen eller hundremetersbeltet.

Forslag fra Kristelig Folkeparti og Venstre:

Forslag 17

§ 20-2 andre ledd skal lyde:

Departementet kan gi forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen, og at felling av trær i nærmere angitte tilfelle omfattes av bestemmelsen på lik linje med et søknadspliktig tiltak.

§ 29-7 nytt tredje ledd skal lyde:

Kommunen kan fastsette lokale minstekrav til miljøstandarder til produkter i bygg.

Forslag 18

Stortinget ber Regjeringen legge til rette for at eksisterende bygg, anlegg og uteområder skal være universelt utformet fra 1. januar 2020.

Forslag 19

Stortinget ber Regjeringen sørge for at muligheten til å påberope seg uforholdsmessig byrde utgår etter at tidsfrister for de enkelte kategorier av bygg, anlegg, uteområder, transport og IKT er satt og nådd. Tiltak i offentlig regi har i utgangspunktet ikke adgang til å påberope seg uforholdsmessig byrde.

Forslag fra Venstre:

Forslag 20

Stortinget ber Regjeringen sette i gang et arbeid med en nasjonal standardiseringsstrategi.

24. KOMITEENS TILRÅDING

K o m i t e e n har ellers ingen merknader, viser til proposisjonen og rår Odelstinget til å gjøre slike

v e d t a k :

A.

V e d t a k t i l l o v

om endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen)

I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen) gjøres følgende endringer:

Lovens tittel skal lyde:

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

I kapittel 1 gjøres følgende endring:

§ 1-9 fjerde ledd skal lyde:

Enhver har rett til dokumentinnsyn etter offentleglova og miljøinformasjonsloven og har hos vedkommende myndighet krav på å gjøre seg kjent med alternative utkast til planer etter denne lov, herunder dokumenter som ligger til grunn for planutkastene med de unntak som følger av *§ 13 eller §§ 20 til 26 i offentleglova*.

Kapitlene 16–18 skal lyde:

Tredje del: Gjennomføring

Kapittel 16 Ekspropriasjon

§ 16-1 Definisjon

Ekspropriasjon foreligger etter denne loven når eiendomsretten til fast eiendom eller til bygning eller annet som har fast tilknytning til slik eiendom, blir ervervet ved tvang mot erstatning etter skjønn, eller når bruksrett, servitutt eller annen rett til, i eller over fast eiendom blir ervervet, endret, overført eller avløst ved tvang mot erstatning etter skjønn.

§ 16-2 Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan

Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd.

Staten kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Reglene i tredje til sjette ledd gjelder tilsvarende.

Så langt det er nødvendig for å gjennomføre reguleringsplan, kan kommunestyret selv med samtykke av departementet utvide ekspropriasjonen etter første ledd til å gjelde midlertidige eller permanente inngrep i grunn og rettigheter utenfor reguleringsområdet. Samtykke er likevel ikke nødvendig ved ekspropriasjon av grunn til vegskjæringer og fyllinger utenfor reguleringsområdet.

Før kommunestyret gjør vedtak om ekspropriasjon etter første ledd og om å søke samtykke til ekspropriasjon etter tredje ledd, skal saken være best mulig klarlagt, og de som inngrepet er rettet mot, skal ha hatt mulighet til å uttale seg. Oreigningslova §§ 12 og 28 gjelder tilsvarende. § 12 første ledd andre punktum gjelder ikke.

Ekspropriasjon av enkelte tomter (bebygde eller ubebygde) bør i alminnelighet ikke foretas med mindre kommunen først har gitt eier eller fester en rimelig frist til å bygge i samsvar med planen, og fristen er oversittet.

Ekspropriasjon i medhold av denne paragrafen kan ikke foretas når det gjelder grunn som i planen er satt av til landbruk etter § 12-5 nr. 5.

§ 16-3 Ekspropriasjon uavhengig av reguleringsplan

Med samtykke fra departementet kan kommunestyret selv foreta ekspropriasjon for å sikre kommunen grunnarealer til ny tettbebyggelse. Samtykke kan gis og inngrep gjennomføres selv om det ikke foreligger reguleringsplan eller aktuelle byggeplaner for vedkommende område.

Med samtykke fra departementet kan kommunestyret selv foreta ekspropriasjon til regulering av strøk som er ødelagt ved brann eller på annen måte, selv om reguleringsplan ikke foreligger.

Dersom eier av fast eiendom ikke iverksetter eller oppfyller bestemmelsene i utbedringsprogram etter § 31-9 innen frister som kommunen setter, kan kommunen med samtykke av departementet ekspropriere hele eller deler av eiendommen og rettigheter i den til gjennomføring av programmet.

§ 16-2 fjerde ledd første og andre punktum gjelder tilsvarende ved ekspropriasjon etter denne bestemmelse.

§ 16-4 Ekspropriasjon til vann- og avløpsanlegg mv.

Til avløpsanlegg, jf. forurensningsloven § 21, for regulert strøk kan kommunestyret selv med samtykke fra departementet foreta ekspropriasjon utenfor veggrunn for ledning med tilhørende innretninger. Ved ekspropriasjon etter første punktum kan det også foretas ekspropriasjon for vannledning med tilhørende innretninger.

§ 16-2 fjerde ledd første og andre punktum gjelder tilsvarende ved ekspropriasjon etter denne bestemmelse.

§ 16-5 Grunneiers rett til ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg og fellesareal samt parkbelte i industriområde

Hvor det etter § 18-1 er bestemt at bebyggelse eller opprettelse eller endring av eiendom ikke må skje uten at vei eller hovedavløpsanlegg er lagt, kan grunneieren eller festeren med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til disse formål. Ved ekspropriasjon til avløpsanlegg gjelder § 16-4 første ledd andre punktum tilsvarende.

På samme måte kan grunneier eller fester i kvartal hvor det i reguleringsplan er lagt ut område til felles avkjørsel og fellesområde for parkering, felles lekeareal, felles gårdsplass og annet fellesareal for flere eiendommer, gis samtykke til å foreta ekspropriasjon til hel eller delvis gjennomføring av reguleringen.

Hvor kommunen med hjemmel i § 18-2 andre ledd har stilt som vilkår for tillatelse til tiltak at parkbelte i industriområde blir ervervet i samsvar med reguleringsplan, kan grunneieren eller festeren med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til dette formål.

§ 16-6 Tomtearrondering

For å få hensiktsmessige tomter kan kommunen etter vedtak av kommunestyret ekspropriere ubebygde grunnstykker som etter reguleringsplan ikke kan bebygges selvstendig.

Kommunen kan sette som vilkår for å gi byggetillatelse for tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 at søkeren erverver mindre stykker ubebygd grunn for at tomten skal få en mer hensiktsmessig grense eller form. Kommunen kan gi søkeren samtykke til å foreta nødvendig ekspropriasjon.

Som ubebygd grunn etter denne paragrafen anses også grunn som det står bygning på, når denne etter kommunens skjønn er av ubetydelig økonomisk og praktisk verdi.

§ 16-7 Tidspunkt for ekspropriasjon

Ekspropriasjon som kommunen etter denne lov kan foreta uten særskilt samtykke fra departementet, kan skje etter hvert og i den utstrekning kommunen bestemmer og uten hensyn til om ekspropriasjonsformålet først skal gjennomføres senere.

§ 16-8 Forsøkstakst

Når forslag til reguleringsplan er vedtatt av kommunen, kan kommunestyret kreve skjønn til fastsetting av erstatning for tilfelle av ekspropriasjon etter § 16-2. Før tvangsfullbyrdelse kan kreves på grunnlag av et slikt skjønn, jf. lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 41, må planen være endelig og departementets samtykke til ekspropriasjon være gitt i tilfelle hvor slikt samtykke trenges.

§ 16-9 Utvidelse av ekspropriasjon

Etter krav fra eier eller rettighetshaver kan det bestemmes at ekspropriasjon etter denne loven også skal omfatte grunn, bygning, rettighet eller annet som mister en vesentlig del av sin verdi for eieren eller rettighetshaveren hvis ekspropriasjonen blir satt i verk. I slike tilfelle kan det også etter krav bestemmes at ekspropriasjonen skal gå ut på avståing til eie, selv om det er krevd bruksrett eller annen særlig rett i eiendommen.

Når kommunen foretar ekspropriasjon etter denne lov, kan det etter krav fra kommunen bestemmes at ekspropriasjonen også skal omfatte grunn, bygning, rettighet eller annet som nevnt i første ledd, dersom det finnes at kommunen har en grunnet interesse i slik utvidelse av ekspropriasjonen.

Når det ved skjønn godtgjøres at vilkårene for erstatning etter § 15-3 første ledd er til stede, kan det etter krav fra kommunen bestemmes at kommunen kan ekspropriere vedkommende eiendom, dersom det finnes at kommunen har en grunnet interesse i det.

Avgjørelser etter denne paragraf tas av retten ved det samme skjønn som er krevd for fastsettelse av erstatningen.

§ 16-10 Erstatningstomt, midlertidig husrom

Når kommunen har foretatt ekspropriasjon av grunn bebygget med bolighus, bør huseieren så vidt mulig gis høve til å overta en annen boligtomt i nærheten. Kommunen skaffer midlertidig husrom til den som blir uten bolig som følge av ekspropriasjon etter denne loven.

§ 16-11 Statens og fylkets overtakelse av eiendom

Har kommunen ervervet eiendom som i reguleringsplan er satt av til tomt for statens bygning, kan kommunen sette en rimelig frist for staten til å overta eiendommen. Hvis staten innen fristen går ut ikke har overtatt eiendommen, kan kommunen beholde den til eget bruk eller avhende tomten.

Når eiendom er satt av til formål som nevnt i § 12-5 nr. 2 og det gjelder anlegg som hører under staten, svarer staten for krav om erstatning etter § 15-3 og for krav om innløsning etter § 15-2 i den utstrekning det ikke følger av lovgivningen for øvrig eller av avtale at kommunen skal bære disse utgiftene. I samme tilfelle kan staten foreta ekspropriasjon i medhold av § 16-2.

Bestemmelsene i første og andre ledd gjelder tilsvarende for fylkeskommunen når det gjelder eiendom som er satt av til tomt for fylkets bygning eller til anlegg som hører under fylket.

§ 16-12 Skjønn

Skjønn etter dette kapittel behandles etter reglene om ekspropriasjon i lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker. Skjønn etter §§ 27-3 og 28-3 behandles som lensmannsskjønn etter samme lov.

Kapittel 17 Utbyggingsavtaler

§ 17-1 Definisjon

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

§ 17-2 Forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.

§ 17-3 Avtalens innhold

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

§ 17-4 Saksbehandling og offentlighet

Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 17-3 andre eller tredje ledd, skal forslaget legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.

Når utbyggingsavtale er inngått, skal denne kunngjøres.

Reglene i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved eventuelle endringer i utbyggingsavtalen.

Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt.

§ 17-5 Klage

Utbyggingsavtaler kan ikke påklages.

§ 17-6 Forskrifter

Departementet kan gi ytterligere regler om avtaleinngåelsen, typer av tiltak som kan omfattes, herunder at nærmere angitte tiltak ikke kan inngå i avtale, og hvordan avtalevilkårene skal gjennomføres.

§ 17-7 Dispensasjon. Samtykke til å fravike reglene

Det kan ikke gis dispensasjon i medhold av kapittel 19 fra bestemmelsene i dette kapittelet. Departementet kan etter søknad gi samtykke til å fravike reglene i dette kapittelet der samfunnsmessige interesser tilsier det.

Kapittel 18 Opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv.

§ 18-1 Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann

I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

a) offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, busslomme, gangveg, sykkelsti, turveg, gatetun og offentlig plass. Det kan kreves at vegen legges ut i en bredde av inntil 10 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring, og opparbeides til en effektiv vegbredde av inntil 6 meter. For eiendom der bebyggelse etter planen helt eller delvis skal tjene annet enn boligformål, og for eiendom hvor planen tillater boligblokker på 4 etasjer eller mer, skal plikten gjelde en vegbredde av inntil 20 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring. Det kan ikke kreves opparbeidelse av veg hvor private avkjørsler ikke blir tillatt.
b) hovedavløpsledning, herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning, fører til og langs eller

over tomta. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 305 mm. Kommunen kan godta avløpsforbindelse til annet hovedavløpsanlegg.

c) hovedvannledning fører til og langs eller over tomta. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 150 mm. Kommunen kan godta vannforsyning fra annen vannledning.

Kommunen kan gi kommuneplanbestemmelser om utførelsen av arbeid etter første ledd. Kommunen kan også stille krav til løsninger og produktvalg, innenfor gjeldende bestemmelser og så langt det er nødvendig for å sikre rasjonell drift og vedlikehold av anlegget.

Kommunen kan gi tillatelse til tiltak etter § 20-1 første ledd bokstaver a, d og m på vilkår av at arbeidene etter første ledd blir utført før tiltaket ferdigstilles. Utsettelse for tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav a og d kan gjøres betinget av tinglyst erklæring. Utsettelse for tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav m eller midlertidig dispensasjon for opparbeidelsen ved slike tiltak skal være betinget av tinglyst erklæring. Ved bygging kan kommunen kreve at det stilles sikkerhet for kostnadene ved ferdigstillelse.

I område som i kommuneplan er avsatt til utbygging eller til råstoffutvinning, kan kommunen sette som vilkår i tillatelse etter § 20-1 at tiltak etter første ledd er gjennomført.

Veg, hovedavløpsledning og hovedvannledning som er lagt av grunneier eller fester etter denne paragraf, holdes ved like av kommunen fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent, og tilfaller da kommunen uten vederlag. Det skal holdes overtakelsesforretning. Kommunen plikter likevel ikke å overta veg som ikke er opparbeidet i full bredde etter første ledd bokstav a.

Kommunen kan kreve å overta anlegget tidligere, mot selv å ferdigstille anlegget. Er eiendom opprettet eller endret, eller byggverket tatt i bruk, må tiltakshaver dekke utgiftene til ferdigstillelse. Kommunen trer inn i en forholdsmessig del av refusjonskravet der slikt krav foreligger.

§ 18-2 Krav til opparbeidelse av fellesareal og av parkbelte i industriområde

Hvor det er regulert felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse for tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 at fellesarealet erverves, sikres og opparbeides i samsvar med planen.

I industriområde hvor det er regulert parkbelte, kan kommunen sette som vilkår for tillatelse for tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 på de tilgrensende tomter, at parkbeltet erverves og opparbeides langs tomta i samsvar med planen.

§ 18-3 Refusjonsberettigede tiltak

Den som vil legge, omlegge, fornye eller utvide godkjent offentlig veg eller godkjent offentlig hovedledning for vann og avløpsvann, herunder også særskilt overvann, kan kreve sine utlegg refundert. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av § 18-1. Med veg menes anlegg som nevnt i § 18-1.

Videre kan refusjon kreves av den som i medhold av reguleringsplan vil legge ut grunn til eller opparbeide felles avkjørsel, felles gårdsplass, annet fellesareal for flere eiendommer eller parkbelte langs industristrøk. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av § 18-2. Endelig kan den som vil legge, omlegge eller utvide privat anlegg for transport av vann eller avløpsvann i område som inngår i arealplan, kreve refusjon.

§ 18-4 Refusjonsenheten

Utgiftene som refererer seg til en strekning hvor en sammenhengende opparbeidelse, omlegging eller utvidelse av tiltak som nevnt i § 18-1 første ledd finner sted, skal samlet fordeles på de arealer som ifølge § 18-6 er refusjonspliktig til enheten. Dersom terrengforholdene eller skifte av strøkets karakter langs strekningen eller andre særlige omstendigheter tilsier det, kan kommunen treffe vedtak om at fordelingen skal skje etter en annen enhet når det finnes påkrevet for å hindre en klart urimelig fordeling av utgiftene mellom de eiendommer som berøres av tiltaket.

For tiltak som nevnt i § 18-3 andre ledd første punktum er tiltaket slik det framgår av planen, en enhet.

§ 18-5 Utgifter som kan kreves refundert

Den refusjonsberettigede kan kreve tilbake samtlige utgifter som har vært nødvendige for å oppfylle de krav som er fastlagt i §§ 18-1 og 18-2.

Hvor veggrunnen erverves eller utføring skjer i større bredde eller det legges ledninger med større diameter enn bestemt i § 18-1, refunderes utgifter for det omfang som det kan kreves refusjon for. Blir det som følge av den større bredde nødvendig å fjerne bygning eller anlegg, er erstatningsbeløpet samt rivings- og ryddingsutgifter ikke refusjonsberettiget.

For tiltak nevnt i § 18-3 andre ledd tredje punktum kan den refusjonsberettigede kreve tilbake samtlige utgifter som har vært nødvendige.

§ 18-6 Refusjonspliktig areal

Refusjon for tiltak som nevnt i § 18-3 første ledd belastes ubebygd areal som blir byggeklart etter §§ 18-1 og 18-2, enten tilknytningen til anlegget skjer direkte eller gjennom privat veg eller stikkled-

ning. Som ubebygd areal regnes også ubebygd del av bebygd eiendom når den ubebygde del kan bebygges selvstendig. Det samme gjelder del av bebygd eiendom som ikke kan bebygges selvstendig, dersom eksisterende bebyggelse utgjør mindre enn 2/3 av tillatt utnytting.

Areal med bebyggelse som etter kommunens skjønn er saneringsmoden eller som av andre grunner har en klart lavere verdi enn verdien av den tomt den beslaglegger, regnes også som ubebygd.

Refusjon belastes også bebygd areal som har fått midlertidig utsettelse med å oppfylle forpliktelsene etter § 18-1, dersom forpliktelsene blir oppfylt gjennom tiltaket.

Refusjon for tiltak som nevnt i § 18-3 andre ledd første punktum belastes de areal som de etter reguleringsplan skal tjene. For areal som er helt eller delvis bebygd, gjelder de samme regler som under første ledd.

§ 18-7 Fordelingsfaktorene

De utgifter som kan kreves refundert, fordeles mellom de refusjonspliktige areal med en halvpart på hver av faktorene tomteareal og tillatt utnytting. Hvor utnyttingen ikke er fastlagt i godkjent plan, avgjør kommunen antatt tillatt utnytting. Kommunestyret kan for hele eller del av kommunen fastsette et annet forhold mellom faktorene og at andre faktorer skal anvendes.

Refusjonsbeløp som kan pålegges den enkelte eiendom, skal være begrenset til den verdiøkning som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen. Dersom bestemmelsen i første ledd fører til at ikke alle utgifter ifølge § 18-5 blir dekket for en eller flere av eiendommene, kan refusjonskreditor kreve at udekkede beløp blir fordelt på de andre eiendommene i samsvar med reglene i første ledd. Det er et vilkår at hver av de eiendommer som blir pålagt tilleggsrefusjon, må antas å ha en verdiøkning som er minst like stor som summen av refusjonsbeløpene for eiendommen.

§ 18-8 Godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon

Før tiltaket påbegynnes, skal tiltakshaver ha utarbeidet planer på kart og med kostnadsoverslag. Tiltakshaver skal angi hvilke eiendommer som kan få nytte av anlegget, hvilket areal de utgjør og sannsynlig utnyttelse på den enkelte eiendommen. Tiltakshaver skal utarbeide et forslag til fordeling av utgiftene i samsvar med § 18-7. Planer, overslag og forslag til fordeling oversendes berørte grunneiere og festere til uttalelse. De berørte avgir uttalelse til tiltakshaver innen 3 uker fra mottakelsen av materialet. Etter at uttalelsesfristen er utløpt, oversender tiltakshaver materialet til kommunen for avgjørelse.

Kommunen skal godkjenne planen for utførelsen, kostnadsoverslag og forslag til fordeling. Kommunen kan kreve innsendt bindende pristilbud for utføringen av tiltaket, eventuelt innhentet i anbudskonkurranse. Finner kommunen, når dette er påberopt av en berørt grunneier eller fester, at den ilagte andel av refusjonen overstiger verdiøkningen for eiendommen etter § 18-7 andre ledd, kan den foreta en skjønnsmessig reduksjon av refusjonskravet, eller la det bortfalle i sin helhet. Det reduserte beløp fordeles etter § 18-7 andre ledd andre punktum.

Retten til å kreve refusjon faller bort dersom tiltaket påbegynnes før materialet etter første ledd er godkjent av kommunen, med mindre annet på forhånd blir bestemt av kommunen i det enkelte tilfelle av hensyn til tiltakets karakter og betydningen av framdrift.

Departementet kan gi forskrifter til utfylling av denne bestemmelsen, herunder nærmere krav til planer, kostnadsoverslag og pristilbud.

§ 18-9 Fastsetting av refusjon

Når tiltaket er fullført, skal tiltakshaver sette opp regnskap med nødvendige legitimasjoner. Private refusjonskreditorer sender regnskapet med legitimasjoner til kommunen for kontroll.

Kommunen skal foreta en foreløpig fastsettelse av det beløp som kan kreves refundert, og en fordeling på det refusjonspliktige areal. Ved fastsettelse skal godkjent bindende tilbud for utførelsen etter § 18-8 legges til grunn. Er det i stedet godkjent kostnadsoverslag for utførelsen, skal kostnadene ikke overstige det oppgitte beløp vesentlig, og i alle fall ikke med mer enn 15 prosent. Utkastet sendes de refusjonspliktige til uttalelse. Deretter treffes refusjonsvedtaket av kommunen. Vedtaket meddeles de berørte med opplysninger om søksmålsfristen etter § 18-12.

§ 18-10 Forfall og renteplikt

Refusjonsbeløpet forfaller til betaling fem uker etter at refusjonsvedtaket er meddelt de refusjonspliktige.

For areal som er refusjonspliktig etter § 18-6 første ledd andre og tredje punktum, forfaller refusjonsbeløpet likevel ikke før oppmålingsforretning om opprettelse eller endring av eiendom blir rekvirert eller bygging blir gjennomført. For areal som på grunn av midlertidig byggeforbud eller annen særlig grunn som ikke skyldes den refusjonspliktige, ikke kan nyttes på den måte som refusjonsplikten forutsetter, forfaller refusjonsbeløpet først når adgangen til slik utnytting inntrer. Refusjonsbeløp som har utsatt forfall skal indeksreguleres etter konsumprisindeksen fra det er meddelt de refusjonspliktige og til forfall.

Dersom eieren eller festeren ønsker det, kan et refusjonsbeløp som det offentlige har krav på, betales over inntil fem år i årlige terminer med en rentesats fastsatt av departementet.

Fra forfallstidspunktet plikter refusjonsdebitor å betale den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Forsinkelsesrenteloven gjelder tilsvarende.

§ 18-11 Refusjonsdebitor. Panterett

Eier av det refusjonspliktige arealet er ansvarlig for betaling, om ikke annet følger av avtale med tidligere eier. Endelig fastsatt refusjonskrav har panterett i det refusjonspliktige areal eller den eiendom arealet er en del av. Refusjonskravet er tvangsgrunnlag for utlegg.

Er grunnen bortfestet til bolig eller fritidshus, er festeren ansvarlig for betalingen. Er grunnen bortfestet til andre formål, er festeren ansvarlig når det ved forfall er minst 30 år igjen av festetiden, eller festeren kan kreve festeavtalen forlenget for så lang tid. Grunneieren er likevel ansvarlig om dette følger av avtale med festeren.

§ 18-12 Søksmål

Søksmål for å prøve lovligheten av refusjonsvedtaket må anlegges innen 2 måneder fra det er meddelt. Er vedtaket påklaget, regnes fristen for tidspunktet fra vedtaket er endelig. Det kan ikke gis oppfriskning for fristoverskridelse.

Berørte grunneiere som ikke er gjort til parter gjennom stevning, skal varsles av retten om adgangen til å tre inn som part. Blir refusjonsvedtaket kjent ugyldig, skal det oppheves i sin helhet og henvises til ny behandling i kommunen.

I kapittel 19 gjøres følgende endring:

§ 19-2 femte ledd skal lyde:

Departementet kan i forskrift *gi regler for omfanget av dispensasjoner* og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

Kapitlene 20–33 skal lyde:

Fjerde del: Byggsaksdel

Kapittel 20 Søknadsplikt

§ 20-1 Tiltak som krever søknad og tillatelse

Med mindre annet framgår av §§ 20-3 og 20-4, må følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:

a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a
c) fasadeendring
d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a
e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a
f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
g) oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig
h) oppføring av innhegning mot veg
i) plassering av skilt, reklameinnretninger o.l.
j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
k) vesentlig terrenginngrep
l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. lov om eigedomsregistrering. Slik tillatelse er ikke nødvendig når tiltak etter første punktum skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.

Søknad, prosjektering, utførelse og kontroll av tiltak som nevnt i første ledd skal forestås av foretak med ansvarsrett i samsvar med bestemmelser gitt i kapittel 22 og 23, med mindre annet framgår av §§ 20-2 eller 20-3. Dette gjelder likevel ikke tiltak som nevnt i første ledd bokstav m.

Departementet kan gi forskrifter om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

§ 20-2 Tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver

Følgende tiltak som er søknadspliktige etter § 20-1, er unntatt fra reglene i § 20-1 andre ledd:

a) mindre tiltak på bebygd eiendom
b) alminnelige driftsbygninger i landbruket
c) midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j og som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år
d) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver.

Departementet gir forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

§ 20-3 Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

For følgende tiltak er søknad og tillatelse etter § 20-1 ikke nødvendig dersom disse er i samsvar med plan:

a) mindre frittliggende bygning som oppføres på

bebygd eiendom, og som ikke kan brukes til varig opphold for personer
b) mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks-, skogbruks- og reindriftsområder
c) mindre tiltak i eksisterende byggverk
d) mindre tiltak utendørs
e) fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse
f) andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å frita fra søknadsplikten.

Departementet gir forskrift om hva som er mindre tiltak i bokstav a–d.

Tillatelse er heller ikke nødvendig for tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j når tiltaket ikke skal stå lengre enn 2 måneder.

Departementet kan i forskrift unnta også andre tiltak fra bestemmelsene i § 20-1.

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak som nevnt i første til tredje ledd utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov.

§ 20-4 Unntak fra krav i loven for visse tiltak som behandles etter andre lover og hemmelige militære anlegg

Tiltak som nevnt i § 20-1 er ikke søknadspliktig dersom tiltaket blir tilfredsstillende behandlet etter andre lover. Departementet gir forskrift om hvilke tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter første punktum og i hvilken utstrekning bestemmelser i loven her gjelder.

Når område, anlegg eller byggverk er erklært hemmelig i medhold av lov om forsvarshemmeligheter, påhviler det vedkommende militære myndighet å se til at de bestemmelser som er gitt i eller i medhold av denne lov blir overholdt.

Kapittel 21 Krav til innhold og behandling av søknader

§ 21-1 Forhåndskonferanse

For nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket kan det holdes forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, kommunen og andre berørte fagmyndigheter. Andre berørte kan også innkalles. Forhåndskonferanse kan kreves av tiltakshaver eller plan- og bygningsmyndighetene.

Departementet kan gi forskrifter om forberedelse, gjennomføring og referat fra forhåndskonferansen.

§ 21-2 Søknad om tillatelse

Søknad om tillatelse skal være skriftlig og undertegnet av tiltakshaver og søker. Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket. Det skal framgå av søknaden om det søkes om dispensasjon, jf. kapittel 19.

Dersom tiltaket ikke kan forestås av tiltakshaver, jf. § 20-1 andre ledd, skal det sammen med søknad om tillatelse, så langt det er nødvendig, søkes om lokal godkjenning for ansvarsrett for ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for prosjektering og utførelse, jf. kapittel 22 og 23. Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen kan tildele ansvarsrett. Søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal være undertegnet av foretaket som søker om ansvarsrett.

Søknaden skal i tillegg gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne avgjøre om tiltaket skal underlegges uavhengig kontroll etter § 24-1.

Dokumentasjon for at naboer er varslet på lovlig måte, samt eventuell erklæring om varsling av dem som har pengeheftelser i eiendom som søkes revet, jf. § 21-3, skal vedlegges søknaden. Eventuelle merknader fra naboer eller gjenboere, samt en redegjørelse fra søker for hva som eventuelt er gjort for å imøtekomme disse, skal vedlegges. Søknaden skal også vedlegges eventuelle innhentede vedtak eller uttalelse fra annen myndighet der tiltaket er betinget av dette, jf. § 21-5.

Søknad kan deles opp i søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Kommunen kan tillate ytterligere oppdeling av søknaden om igangsettingstillatelse. Tiltak kan ikke settes i gang før det er gitt igangsettingstillatelse.

De som er nevnt i lov om eigedomsregistrering § 9 kan søke om tillatelse til å opprette ny grunneiendom, ny anleggseiendom, ny festegrunn eller nytt jordsameie, eller tillatelse til arealoverføring. Søknaden må angi hvordan enheten ønskes utformet, herunder angi grenseforløpet på kart. Søknaden må vise hvordan de nye enhetene eller arealoverføringen på hensiktsmessig måte kan gå inn i en fremtidig utnytting av området, herunder også hvordan krav til tomtestørrelse, fellesareal og plassering av bebyggelsen kan oppfylles.

Departementet kan gi forskrift om krav til søknader, herunder om søknadsdokumentasjon og krav til underskrift.

§ 21-3 Nabovarsel

Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. I varselet skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Dersom grunneiers adresse

ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varsling unnlates.

Kommunen kan frita søkeren fra å varsle naboer og gjenboere når deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet. Kommunen kan kreve at også andre eiere eller festere enn de som er nevnt i foregående ledd, skal varsles.

Gjelder søknaden riving etter § 20-1 første ledd bokstav e, skal søkeren varsle dem som har pengeheftelser i eiendommen.

Ved delt søknad skal det bare sendes nabovarsel for søknad om rammetillatelse og søknad om tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m som ikke er avklart i rammetillatelsen, eller endringssøknad om det samme.

Departementet kan gi forskrifter med nærmere bestemmelser om nabovarsling.

§ 21-4 Behandling av søknaden i kommunen

Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav, dersom ikke forholdene tilsier noe annet.

Før kommunen tar stilling til søknaden, skal den vurdere om det er grunn til å kreve ny varsling av naboer og gjenboere.

Kommunen skal avgjøre søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett, jf. § 22-3, og omfanget av uavhengig kontroll, jf. kapittel 24.

Etter søkers ønske kan tillatelsen deles opp i rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før vilkår i rammetillatelsen er oppfylt, ansvarsrett er tildelt og kontrollomfang er avgjort samt eventuelle tillatelser fra andre myndigheter foreligger, jf. § 21-5 første ledd. Igangsettingstillatelse kan deles opp.

Kommunen skal straks gi skriftlig underretning om vedtaket til søker og til de som har merknader. Ved behandling av delt søknad er det tilstrekkelig at igangsettingstillatelsen kun meddeles søker.

Kommunen kan sette som vilkår for å gi tillatelse at gebyr etter § 33-1 er innbetalt. Videre kan kommunen sette som vilkår at:

a) det blir holdt oppmålingsforretning når det er behov for å klarlegge grensene for den eller de matrikkelenhetene som tiltaket gjelder for,
b) eiendommer som skal nyttes under ett, blir sammenføyd etter lov om eigedomsregistrering.

Ved søknad om opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, kan kommunen sette som vilkår for tillatelsen at festeretten skal gjelde for et særskilt avgrenset areal, eller at enheten blir opprettet som grunneiendom.

Departementet gir i forskrift nærmere bestemmelser om kommunens behandling av søknaden.

§ 21-5 Den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt

Når tiltaket er betinget av tillatelse eller samtykke fra annen myndighet, eller når planer for tiltaket skal legges fram for slik myndighet, kan kommunen vente med å avgjøre saken inntil det foreligger avgjørelse eller samtykke som nevnt. Kommunen kan også gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde, med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden, jf. § 21-4 fjerde ledd. Kommunen skal i tilfeller som nevnt forelegge saken for de myndigheter som følger av forskrift, hvis ikke avgjørelse eller uttalelse er innhentet på forhånd.

Departementet fastsetter i forskrift hvilke myndigheter samordningsplikten omfatter.

Andre myndigheter må innen 4 uker fra oversendelse fatte avgjørelse eller avgi uttalelse. I særlige tilfeller kan kommunen forlenge fristen før denne er utløpt. Når tiltaket ikke er betinget av tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter, kan saken avgjøres når fristen er ute.

§ 21-6 Privatrettslige forhold

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det framstår som klart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, kan søknaden avvises. Eventuell tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for tiltakshaver for supplering av søknaden.

§ 21-7 Tidsfrister med særskilte virkninger

Søknad om tillatelse til tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 som ikke medfører dispensasjon fra plan, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger, med mindre annet følger av andre eller tredje ledd. Ved overskridelse av fristen skal kommunen tilbakebetale byggesaksgebyr etter nærmere bestemmelser i forskrift, jf. § 21-8 tredje ledd.

Søknad om tillatelse til tiltak etter §§ 20-1 og 20-2 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, der det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort

søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt.

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 der det foreligger protester fra naboer eller gjenboere, men øvrige vilkår i andre ledd er oppfylt, skal også behandles av kommunen innen 3 uker, men tillatelse regnes i slike tilfelle ikke for gitt selv om kommunen ikke har truffet vedtak innen fristen.

Ferdigattest skal utstedes av kommunen innen 3 uker etter at kravet er mottatt sammen med nødvendig dokumentasjon. Der ferdigattest ikke er utstedt innen fristen, kan byggverket tas i bruk.

Det kan i den enkelte sak avtales lengre frist enn angitt i de enkelte ledd i denne paragrafen.

§ 21-8 Andre tidsfrister

Departementet kan gi forskrifter om frister for avholdelse av forhåndskonferanse, behandling av søknad om igangsettingstillatelse, søknad om midlertidig brukstillatelse, kommunens vedtak i refusjonssaker, kommunens forberedende klagesaksbehandling og klageinstansens behandling av klager i plan- og byggesaker.

Det kan i den enkelte sak avtales lengre frist enn angitt i forskriften.

Departementet gir forskrift om beregning av frister etter §§ 21-7 og 21-8, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

§ 21-9 Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

Innstilles et tiltak i mer enn 3 måneder, kan kommunen kreve at stillas og innhegning mot gate som er åpen for offentlig trafikk blir fjernet, og at gate og fortau settes i stand.

Innstilles et tiltak i mer enn 1 år, skal stillasene fjernes og anlegg bringes i slik stand at det virker minst mulig skjemmende. Varer dette mer enn 2 år, kan kommunen forlange at tiltaket helt skal fjernes og grunnen ryddes. Avbrytes et endringstiltak, bestemmer kommunen i hvilken utstrekning byggverket skal bringes tilbake til sin opprinnelige stand.

Tillatelse til tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav m faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om eigedomsregistrering.

§ 21-10 Sluttkontroll og ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. § 24-2. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.

Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets og byggeprodukternes egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift, vedlikehold og bruk av bygget. Departementet kan gi forskrift om innhold, avlevering og oppbevaring av slik dokumentasjon.

Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I midlertidig brukstillatelse skal det framgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

For bygningstekniske installasjoner kan det gis driftstillatelse før de skal tas i bruk. Driftstillatelsen kan være tidsbegrenset og skal følge den enkelte installasjon.

Departementet kan gi forskrift om ferdigstillelsen av tiltak, sluttkontroll, dokumentasjon for kommunens behandling av søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.

Kapittel 22 Godkjenning av foretak for ansvarsrett

§ 22-1 Sentral godkjenning av foretak for ansvarsrett

Sentral godkjenning for ansvarsrett gis til foretak som er kvalifisert til å påta seg oppgaven som ansvarlig søker etter § 23-4, ansvarlig prosjekterende etter § 23-5, ansvarlig utførende etter § 23-6 eller ansvarlig kontrollerende etter § 23-7. Godkjenning gis i forskjellige tiltaksklasser.

Søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett skal avslås dersom foretaket ikke oppfyller de nødvendige kvalifikasjoner for å få godkjenning.

Sentral godkjenning for ansvarsrett gis av det godkjenningsorgan som departementet bestemmer, og registreres i et sentralt, åpent register.

§ 22-2 Tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett

Sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov. Sentral godkjenning for ansvarsrett skal også trekkes tilbake dersom godkjent foretak ikke lenger innehar de nødvendige kvalifikasjoner for å ha godkjenning for ansvarsrett. Før det treffes vedtak om tilbaketrekking, skal foretaket gis varsel med frist til å uttale seg. Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett likevel utelates. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel.

Tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett kan skje inntil foretaket ved ny søknad kan dokumentere at det forhold som forårsaket tilbaketrekking er rettet og vilkårene for godkjenning for øvrig er tilstede.

§ 22-3 Lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett

Lokal godkjenning for ansvarsrett for søknad, prosjektering, utførelse eller kontroll av prosjektering og utførelse der tiltaket eller deler av tiltaket forutsetter det, jf. § 20-1 andre ledd, gis til kvalifiserte foretak. Godkjenning gis i forskjellige tiltaksklasser. Lokal godkjenning for ansvarsrett kan ikke gis for uavhengig kontroll uten at det foreligger sentral godkjenning, jf. § 23-7.

Ved lokal godkjenning for ansvarsrett skal sentral godkjenning for ansvarsrett normalt legges til grunn, såfremt godkjenningen er dekkende for det aktuelle tiltaket.

Kommunen skal påse at tiltaket er belagt med ansvar, og kan ved ufullstendig ansvar kreve ytterligere søknader om ansvarsrett. Kommunen kan kreve flere eller andre ansvarlige foretak enn søkers forslag dersom de ansvarlige mangler kvalifikasjoner, det er grunn til tvil om de ansvarliges pålitelighet og dugelighet eller foretaket tidligere har vist seg ikke kvalifisert til liknende oppgaver. Avslag på søknad om ansvarsrett kan påklages særskilt av det foretaket som får avslaget.

§ 22-4 Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett

Kommunen kan når som helst trekke tilbake lokal godkjenning for ansvarsrett ved alvorlige overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov eller dersom den finner at ansvarlig foretak ikke fyller de krav som stilles til pålitelighet og dugelighet. Før det treffes vedtak om tilbaketrekking, skal foretaket gis varsel med frist til å uttale seg. Dersom kommunen finner det nødvendig, kan den straks sette godkjenningen ut av kraft inntil saken er endelig avgjort.

Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett likevel utelates. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel.

Kommunen skal melde tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett til den sentrale godkjenningsordningen. Det samme gjelder advarsel kommunen gir foretaket.

§ 22-5 Forskrifter om nærmere regler om godkjenning av foretak

Departementet kan gi forskrift om saksbehandling og krav for godkjenning, tilbaketrekking, ordningens omfang og organisering, og om gebyr for godkjenning som ikke kan gå ut over selvkost.

Godkjenningskravene skal gjelde foretakenes evne til å tilfredsstille kravene i loven her, og kan gjelde krav til foretakenes organisasjon, rutiner for oppfyllelse av kravene, og kompetanse hos foretakenes faglige ledelse, basert på utdanning og praksis. Det kan fastsettes forskjellige nivåer for godkjenning i forhold til vanskelighetsgrad og konsekvenser i forskjellige tiltaksklasser.

Kapittel 23 Ansvar i byggesaker

§ 23-1 Ansvar i byggesaker

I tiltak etter § 20-1 første ledd bokstavene a til l skal det være ansvarlige for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll. Ansvarlige i byggesaker innestår for at tiltaket blir i samsvar med krav gitt i eller i medhold av denne lov.

Der tiltaket krever det, jf. § 20-1 andre ledd, plikter tiltakshaver å videreføre sitt ansvar til ansvarlige foretak. Der tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak, eller på de områder av tiltaket som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene.

§ 23-2 Tiltakshaver

Tiltakshaver etter denne lov er den person eller foretak tiltaket utføres på vegne av. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen av både den opprinnelige og nye tiltakshaver.

§ 23-3 Omfang og varighet av ansvaret til ansvarlige foretak

Ansvarsrett gis etter søknad, som skal følge med søknaden om tiltaket, jf. § 21-2. Ansvarlige foretak må godkjennes av bygningsmyndighetene, jf. §§ 21-4 og 22-3. Foretaket har ansvar overfor bygningsmyndighetene for at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt og dokumentert for det ansvarsområde foretaket har påtatt seg gjennom søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett. Det ansvarlige foretaks

ansvar omfatter også underleverandørers utførelse og prosjektering med mindre disse er gitt lokal godkjenning for ansvarsrett i tiltaket.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

§ 23-4 Ansvarlig søker

Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Ansvarlig søker skal samordne de ansvarlige prosjekterende, utførende og kontrollerende, og påse at alle oppgaver er belagt med ansvar.

Ansvarlig søker har ansvar for at tiltaket avsluttes ved innsending av nødvendige opplysninger for kommunens utstedelse av ferdigattest.

§ 23-5 Ansvarlig prosjekterende

Ansvarlig prosjekterende har ansvar for at tiltaket prosjekteres i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov. Forutsetningene og løsningene som ligger til grunn for prosjekteringen skal dokumenteres.

Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for prosjektering av nødvendige sikringstiltak etter § 28-2.

§ 23-6 Ansvarlig utførende

Ansvarlig utførende har ansvar for at tiltaket utføres på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav eller tillatelser til utførelsen gitt i eller i medhold av denne lov.

Ansvarlig utførende er ansvarlig for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak under utførelsen etter § 28-2.

§ 23-7 Ansvarlig kontrollerende

Ansvarlig kontrollerende skal være uavhengig av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres. Ansvarlig kontrollerende skal ha sentral godkjenning etter § 22-1.

Ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen har ansvar for å kontrollere at prosjekteringsgrunnlaget og de prosjekterte løsninger som er utarbeidet for tiltaket, er dokumentert og i samsvar med krav og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Ansvarlig kontrollerende for utførelsen har ansvar for å kontrollere at det foreligger tilstrekkelig prosjektert grunnlag for utførelsen, at utførelsen er dokumentert å være i samsvar med krav og tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov, og at utførelsen er i samsvar med prosjekteringsgrunnlaget.

§ 23-8 Forskrifter om ansvar

Departementet kan gi utfyllende forskrifter om innhold, tildeling, gjennomføring og tilbaketrekking av ansvar og ansvarsrett.

Departementet kan gi forskrift om at tiltakshaver kan bygge egen bolig og fritidsbolig, og om ansvarsregler og dokumentasjon i slike tilfeller.

Kapittel 24 Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak

§ 24-1 Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse

Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende skal ha system for å sikre og dokumentere at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt. I tillegg skal det gjennomføres uavhengig kontroll av ansvarlige kontrollforetak når:

a) det foreligger viktige og kritiske områder og oppgaver
b) kommunen krever det etter en konkret vurdering.

Kommunen kan gjøre unntak fra krav om uavhengig kontroll etter forskrift gitt av departementet.

Departementet gir forskrift om kriterier for når det skal føres uavhengig kontroll etter første ledd bokstav a og b. Departementet kan gi forskrift om uavhengig kontroll av særskilte områder ved fare eller andre samfunnsmessig viktige forhold.

§ 24-2 Gjennomføring av kontroll

Kontroll skal gjennomføres uavhengig og helhetlig, og skal ivareta grenseflater mellom forskjellige fagområder.

Kontroll skal gjennomføres på grunnlag av planer for gjennomføring av tiltaket, som også skal omfatte sluttkontroll. Omfang, detaljering og gjennomføring av kontrollen skal tilpasses arbeidets vanskelighet, risiko for og konsekvenser ved feil, og foretakenes pålitelighet og dugelighet.

Tiltakshaver og de ansvarlige foretak har plikt til å gi de opplysninger som er nødvendige for gjennomføringen av kontrollen. Ved feil som er påpekt av kontrollforetaket, og som ikke blir rettet, og ved uenighet om tekniske løsninger, skal kontrollforetaket informere kommunen.

Departementet gir forskrifter om gjennomføring av kontroll.

Kapittel 25 Tilsyn

§ 25-1 Tilsynsplikt

Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte til-

latelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Kommunen skal føre tilsyn ved allerede gitte pålegg og når den blir oppmerksom på ulovligheter utover bagatellmessige forhold. Kommunen skal føre tilsyn med særlige forhold etter nærmere forskrift fra departementet.

Kommunen kan samarbeide med andre kommuner eller instanser om tilsyn.

§ 25-2 Tilsynets innhold

Utover tilsynsplikten i § 25-1 avgjør kommunen i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet gjennomføres på den måte, i det omfang og med den intensitet som kommunen finner hensiktsmessig.

Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 andre ledd. Hvis tilsynet viser vesentlig svikt som ikke er ivaretatt ved uavhengig kontroll, kan kommunen kreve sakkyndig bistand eller utføre tekniske prøver for tiltakshavers regning. Tilsynet skal avsluttes med en sluttrapport.

Departementet kan gi forskrift om innhold, gjennomføring og rapportering av tilsyn.

Kapittel 26 Opprettelse og endring av eiendom

§ 26-1 Opprettelse og endring av eiendom

Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. lov om eigedomsregistrering, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.

Kapittel 27 Tilknytning til infrastruktur

§ 27-1 Vannforsyning

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. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Når offentlig vannledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til vannledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til offentlig vannledning når særlige hensyn tilsier det.

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

§ 27-2 Avløp

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortleding av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

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. Vil dette etter kommunenes skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

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

Reglene i andre og tredje ledd gjelder også for eksisterende byggverk.

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk.

§ 27-3 Tilknytning til eksisterende private anlegg

Plan- og bygningsmyndigheten kan tillate tilknytning til private vann- og avløpsanlegg. Eieren av anlegget kan i så fall kreve at den som blir tilknyttet anlegget foretar eller betaler de utvidelser og forandringer av anlegg som tilknytningen gjør nødvendig, eller at det blir stilt sikkerhet for dette. Eieren kan i tillegg kreve refusjon for de opprinnelige anleggsutgiftene og senere oppgraderinger. Kostnadene og refusjonen fastsettes ved skjønn. Utgiftene til skjønnet bæres av den som blir tilknyttet anlegget.

§ 27-4 Atkomst

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstil-

lende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.

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

§ 27-5 Fjernvarmeanlegg

Hvis et byggverk skal oppføres innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme, og tilknytningsplikt for tiltaket er bestemt i plan, skal byggverket knyttes til fjernvarmeanlegget.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

§ 27-6 *Forskrifter om tilknytning*

Departementet kan gi forskrifter til §§ 27-1 til 27-5, herunder om tiltak som kan kreves tilknyttet til fjernvarmeanlegg og tilrettelegging for bruk av fjernvarme.

Kapittel 28 Krav til byggetomta og ubebygd areal

§ 28-1 Byggegrunn, miljøforhold mv.

Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.

For grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot oppretelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal.

Departementet kan gi nærmere forskrifter om sikkerhetsnivå og krav til undersøkelser, sikringstiltak for person eller eiendom, dokumentasjon av tiltaket og særskilte sikringstiltak.

§ 28-2 Sikringstiltak ved byggearbeid mv.

Bygge- eller rivingsarbeid, graving, sprenging eller fylling kan ikke igangsettes uten at de ansvarlige på forhånd har truffet nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom, og for å opprettholde den offentlige trafikk.

Maskiner, stillaser og alt utstyr for byggearbeid skal være forsvarlig innrettet og vedlikeholdt, og driften skal være ordnet slik at fare for liv og helse ikke oppstår. Kommunen kan gi de pålegg den finner påkrevd for at disse bestemmelser blir holdt, herunder om grunnundersøkelser.

§ 28-3 Tiltak på nabogrunn

Dersom byggverk kan bli utsatt for skade ved vannsig, ras eller utglidning fra nabogrunn, kan kommunen tillate at nødvendige forebyggende tiltak foretas på nabogrunnen.

Kommunen kan tillate at nabogrunn i nødvendig utstrekning blir brukt for utføring av bygge- og vedlikeholdsarbeid – herunder atkomst – når arbeidet enten ikke lar seg utføre på annen måte, eller andre løsninger etter kommunens skjønn vil medføre vesentlig økte kostnader. Kommunen kan også tillate at skorstein som støter inntil naboens eiendom, festes til vegg eller tak på denne, eller at atkomst til skorstein skjer over taket på naboeiendom.

Kommunen kan sette vilkår for tillatelsen, herunder at det på forhånd blir stilt slik sikkerhet som kommunen bestemmer.

Erstatning til naboen for eventuelle utgifter, skader og ulemper fastsettes om nødvendig ved skjønn. Er de tiltak som nevnt i første ledd gjort nødvendig ved at naboen har forsømt sin plikt til å lede bort vannet eller å forebygge ras eller utglidning, kan denne ved skjønn pålegges å erstatte eieren kostnader, skade og ulempe.

§ 28-4 Sikring ved gjerde

I tettbebygd strøk og i områder hvor det er bestemt i plan, skal tomt være forsynt med gjerde mot veg, når den ikke er fullt utbygd til veglinje. Utenfor tettbebygd strøk kan kommunen påby at tomt skal ha gjerde mot veg.

Kommunen kan frita for plikt til gjerde med mindre vegmyndighet finner at det bør være gjerde i medhold av veglova § 44.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende for eksisterende byggverk.

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

Ubebygd areal i bebygde områder skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av ubebygd areal, når det etter kommunens skjønn vil gjøre opphold eller ferdsel farlig, virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe. Der forhold ved lagring og annen bruk eller terreng i nærheten av byggverk kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre sikringstiltak.

§ 28-6 Sikring av basseng, brønn og dam

Basseng og brønn skal til enhver tid være sikret slik at personer hindres fra å falle i dem. Brønn eller dam som antas å medføre særlig fare for barn, kan kommunen pålegge gjenfylt eller sikret på annen måte innen en fastsatt frist. Gjenfylling kan ikke skje

dersom brønn eller dam er påkrevet av hensyn til vannforsyningen. Dammer som faller inn under vannressursloven, skal sikres etter reglene i vannressursloven.

Grunneieren er ansvarlig for at anlegg er sikret som nevnt i første ledd. Er grunnen bortleid mer enn to år, påhviler ansvaret leieren eller festeren. Blir anleggene bare brukt av noen som ikke er ansvarlig etter foranstående regler, påhviler ansvaret brukeren.

§ 28-7 Den ubebygde del av tomta. Fellesareal

Uteareal skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Uteareal for arbeidsbygg skal være universielt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet.

Uteareal på tomta skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l. Opparbeidet uteareal på tomta skal kunne brukes av alle innenfor tillatelsens formål. Kommunen kan godta at fellesareal avsettes for flere eiendommer.

Det kan bestemmes i kommuneplanen at kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg.

Bestemmelsen i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved bruksendring.

Departementet kan gi forskrifter om rammene for anvendelse av denne bestemmelsen, herunder bruk av midler innbetalt etter tredje ledd.

§ 28-8 Forskrifter om ivaretakelse av miljø

Departementet gir forskrifter for ivaretakelse av miljø, herunder naturmangfold, i forhold som omfattes av dette kapittelet.

Kapittel 29 Krav til tiltaket

§ 29-1 Utforming av tiltak

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

§ 29-2 Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

§ 29-3 Krav til universell utforming og forsvarlighet

Tiltak etter kapittel 20 skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Tiltak etter kapittel 20 som omfatter arbeidsbygg skal være universelt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet.

Tiltak skal ikke medføre fare og skal oppfylle krav til forsvarlig sikkerhet herunder nødvendig evakuering, helse og miljø i eller i medhold av loven.

§ 29-4 Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller12, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom bygninger, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd bokstav b, gis ved forskrift.

§ 29-5 Tekniske krav

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø og energi, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.

Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.

For å sikre at ethvert tiltak får en forsvarlig og tilsiktet levetid, skal det ved prosjektering og utførelse tas særlig hensyn til geografiske forskjeller og klimatiske forhold på stedet.

Departementet kan i forskrift gi utfyllende bestemmelser om tekniske krav til tiltak, herunder om krav til energiløsninger.

§ 29-6 Tekniske installasjoner og anlegg

Tekniske installasjoner og anlegg skal prosjekteres og utføres slik at de gir de ytelser som er forutsatt og tåler de indre og ytre belastninger som normalt forekommer. Kravene i § 29-3 første ledd gjelder tilsvarende.

Tekniske installasjoner og anlegg skal oppføres eller installeres, drives og vedlikeholdes slik at krav til forsvarlig helse, sikkerhet og miljø, herunder energiøkonomi, gitt i eller i medhold av loven blir oppfylt. Eieren av anlegget skal sørge for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell.

Dersom tekniske installasjoner og anlegg etter kommunens skjønn er til ulempe for omgivelsene, kan kommunen pålegge eieren å treffe nødvendige tiltak. Når særlige forhold gjør det rimelig, kan det bestemmes at utgiftene til slike tiltak helt eller delvis skal bæres av eier av annen eiendom som er årsak til at pålegget er gitt.

Denne paragrafen gjelder tilsvarende for tekniske installasjoner og anlegg i eksisterende byggverk.

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser bl.a. om oppføring eller installering av installasjoner og anlegg, reparasjon av anlegg som er i drift, og om anleggseierens plikter.

§ 29-7 Krav til produkter til byggverk

Ethvert produkt som skal inngå i et byggverk, skal ha forsvarlige egenskaper. Produsent eller dennes representant skal sørge for at egenskapene til produktet dokumenteres, og er forpliktet til å gi de opplysninger til tilsynsmyndigheten som er nødvendige for utøvelse av tilsyn med produktets egenskaper. Departementet utpeker tilsynsmyndighet.

Departementet kan gi forskrift om tekniske spesifikasjoner og om godkjennings- og kontrollsystemer som skal legges til grunn for dokumentasjon og tilsyn, herunder kan departementet fastsette krav til og om merking av produkter til byggverk (CE-merket produkt).

Dersom tilsynsmyndigheten har begrunnet mistanke om at det omsettes et produkt som ikke oppfyller kravene til dokumentasjon, og produktet er tiltenkt brukt i et byggverk, skal den føre tilsyn med produktet og kan gi pålegg om midlertidig stans i omsetning og bruk av produktet.

Finner tilsynsmyndigheten at et produkt ikke tilfredsstiller forutsetningene for godkjenning, tilsyn eller merking, kan den gi pålegg om å stanse omsetningen av produktet. Det samme gjelder et produkt som, selv om det er erklært å være i samsvar med kravene, kan medføre fare for liv, helse eller miljø. Tilsynsmyndigheten kan også forby bruk av og gi pålegg om å kalle tilbake slike produkter fra markedet, eller treffe andre tiltak for å sikre at produktet bringes i overensstemmelse med kravene, dersom produktet allerede er omsatt. Tilsynsmyndigheten skal gis tilgang til produkt, rom, areal eller annet område som er nødvendig for å kunne føre tilsynet.

Departementet kan gi forskrift om gebyr for tilsynsarbeidet med å sikre at bestemmelser og vedtak gitt i eller i medhold av denne paragrafen, blir fulgt. Gebyret er tvangsgrunnlag for utlegg.

§ 29-8 Avfallshåndtering

Tiltak etter kapittel 20 skal tilfredsstille krav til forsvarlig avfallshåndtering i eller i medhold av loven.

Departementet gir nærmere forskrifter om avfallshåndtering, herunder dokumentasjon av avfallshåndtering og om hva som anses som forsvarlig avfallshåndtering.

§ 29-9 Heis, rulletrapp og rullende fortau. Sikkerhetskontroll

Heis, rulletrapp og rullende fortau skal være slik utført, og driften av slikt anlegg så betryggende, at bruken av anlegget ikke kan medføre personskade. Kravene i § 29-3 første ledd gjelder tilsvarende.

Kommunen kan føre sikkerhetskontroll med anlegg når dette er i drift. Sikkerhetskontroll kan også føres av departementet eller den det bemyndiger. Utgifter for gjennomføring av sikkerhetskontroll av anlegg i drift kan kreves dekket hos anleggseier.

Avdekker sikkerhetskontroll feil eller mangler som kan medføre fare for skade på person, skal den som utfører sikkerhetskontrollen, straks sette anlegget ut av drift inntil kommunen kan treffe vedtak i saken.

Eieren av anlegget er ansvarlig for at:

a) anlegg som er i bruk er sikkerhetsmessig forsvarlig,
b) det utføres vedlikehold, ettersyn, nødvendige reparasjoner og sikkerhetskontroll med anlegget,
c) vedlikehold og ettersyn utføres av fagkyndig personell og at sikkerhetskontroll gjennomføres av kommunen eller organ med særskilt bemyndigelse av departementet og
d) det for hvert enkelt anlegg foreligger dokumentasjon for oppfyllelse av krav gitt i eller i medhold av denne lov, herunder hvordan vedlikehold, ettersyn, nødvendig reparasjon og sikkerhetskontroll er planlagt og utført.

Anlegg kan ikke settes i drift uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter § 21-10.

Denne paragrafen gjelder tilsvarende for heis, rulletrapp og rullende fortau i eksisterende byggverk. Anlegg kan ikke holdes i drift uten at kravene i fjerde ledd er ivaretatt.

Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser bl.a. om sikkerhetskontroll og reparasjon

av anlegg som er i drift, om kvalifikasjonskrav til kontrollpersonell og om anleggseierens plikter, og at de bestemmelser som gjelder for heis, rulletrapp og rullende fortau helt eller delvis også skal gjelde for andre permanente løfteinnretninger.

§ 29-10 Forskrifter om ivaretakelse av miljø

Departementet gir forskrifter for ivaretakelse av miljø, herunder naturmangfold, ved plassering og utforming av tiltak.

Kapittel 30 Krav til særskilte tiltak

§ 30-1 Driftsbygninger i landbruket

Bestemmelsene i § 27-1 andre til fjerde ledd, § 27-2 andre til femte ledd og § 27-4 gjelder ikke for oppføring av driftsbygning i landbruket eller for endring og reparasjon av bestående driftsbygning.

Departementet kan gi forskrift om at også andre bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke skal gjelde, og om det saklige virkeområdet for denne bestemmelsen.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende for husvære for seterbruk, reindrift eller skogsdrift.

§ 30-2 Byggverk og virksomhet som kan medføre fare eller særlig ulempe

I og i tilknytning til boligstrøk kan kommunen forby eller stille særskilte krav til byggverk eller virksomhet som kan medføre fare eller særlig ulempe.

Bestemmelsen gjelder tilsvarende for eksisterende byggverk og virksomhet.

Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om plassering av byggverk og virksomhet som kan medføre fare eller særlig ulempe.

§ 30-3 Skilt- og reklameinnretninger

Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen.

Tillatelse til skilt- og reklameinnretning kan gis permanent, for et bestemt tidsrom eller inntil videre. Dersom tillatelsen er gitt inntil videre, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver skilt- og reklameinnretning som etter kommunens skjønn strider mot kravene i første ledd. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

Departementet kan i forskrift gi nærmere bestemmelser om materielle krav til skilt- og reklameinnretninger.

§ 30-4 Andre varige konstruksjoner eller anlegg. Vesentlige terrenginngrep mv.

For varige konstruksjoner eller anlegg, vesentlige terrenginngrep og anlegg av veg eller parkeringsplass, gjelder bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne loven så langt de passer, uansett om tiltaket utføres på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder.

Kommunen kan fastsette høyde og form på terreng. Departementet kan gi forskrift om at bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lovs bestemmelser om byggesaker ikke skal gjelde, og om det saklige virkeområde for paragrafen her.

§ 30-5 Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg, jf. § 20-1 første ledd bokstav j, må ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene. For ovennevnte tiltak gjelder bestemmelser gitt i eller i medhold av loven så langt de passer. Departementet kan gi forskrift om krav til midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.

§ 30-6 Fritidsbebyggelse

Lovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd gjelder for fritidsbebyggelse bare når dette er bestemt i plan. Departementet kan gi forskrift om at andre bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven ikke skal gjelde for fritidsbebyggelse.

Kapittel 31 Krav til eksisterende byggverk

§ 31-1 Ivaretakelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk

Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende.

§ 31-2 Tiltak på eksisterende byggverk

Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. På byggverk som er, eller brukes, i strid med senere vedtatt plan, kan hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift bare tillates når det er i samsvar med planen.

Kommunen kan sette som vilkår for å tillate tiltak etter § 20-1 at også andre deler av byggverket enn det tiltaket gjelder settes i forsvarlig stand i samsvar med relevante tekniske krav. Dette kan gjøres når kommunen finner at byggverket er i så dårlig stand at det av hensyn til helse, miljø eller sikkerhet ellers ikke

vil være tilrådelig å gjennomføre det omsøkte tiltaket.

Er det vedtatt å ekspropriere byggverket, kan kommunen unnlate å gi tillatelse til tiltaket. Det samme gjelder hvis eieren er gitt forhåndsvarsel etter oreigningslova om ekspropriasjon. For øvrig gjelder oreigningslova § 28. Er ekspropriasjonen ikke avgjort, må avgjørelsen foreligge senest 12 uker etter at søknaden om tillatelse er mottatt.

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen.

§ 31-3 Sikring og istandsetting. Frakobling av vann- og avløpsledning

Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

Blir plikten ikke overholdt, kan kommunen gi pålegg om sikring og istandsetting.

Der vann- og avløpsledning tas ut av bruk permanent eller for et lengre tidsrom skal eieren koble ledningen fra felles ledningsanlegg, når hensynet til forsvarlig helse, miljø eller sikkerhet krever dette. Kommunen kan pålegge frakobling i tilfeller som nevnt i forrige punktum.

§ 31-4 Pålegg om dokumentasjon og utbedring

Departementet kan gi forskrift om kommunens adgang til å gi pålegg om dokumentasjon og utbedring av eksisterende byggverk og installasjoner

Pålegg kan bare gis der utbedring vil gi vesentlig forbedring av byggverkets eller installasjonens funksjon som tilsies av tungtveiende hensyn til universell utforming, helse, miljø, sikkerhet eller bevaringsverdi. I vurderingen skal det legges vekt på kostnadene ved pålegget, antall brukere, hvilke farer eller ulemper de utsettes for, og avstanden mellom den faktiske tilstanden og gjeldende krav.

Kongen kan gi forskrift om at bestemte typer tiltak eller bestemte typer eksisterende bygninger, anlegg eller uteområder skal opparbeides slik at de blir universelt utformet. Det kan gis frist for slik opparbeidelse.

§ 31-5 Pålegg om og forbud mot riving

Er byggverk kommet i slik stand at det etter kommunens skjønn ikke kan settes i stand uten hovedombygging, og nybygging eller hovedombygging ikke kan gjennomføres eller ikke blir satt i gang innen en rimelig frist som kommunen setter, kan kommunen kreve at byggverket eller restene av det blir fjernet og tomta ryddet.

Byggverk med videre kan også kreves fjernet dersom det etter kommunens skjønn er kommet i slik tilstand at det medfører fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, eller virker sterkt skjemmende, og det ikke er satt i stand innen en fastsatt frist.

Kommunen kan også avslå søknad om riving etter § 20-1 første ledd bokstav e inntil det foreligger:

a) igangsettingstillatelse for nytt tiltak på tomta, eller
b) reguleringsplan som ikke kan gjennomføres uten at byggverket blir revet.

§ 31-6 Bruksendring og riving av bolig

Kommunen kan ved kommuneplanbestemmelser bestemme at det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for:

a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge,
b) å rive bygning som inneholder bolig, unntatt når bygningen
    1. er ekspropriert av det offentlige, eller
    2. ligger innenfor område som er regulert til bebyggelse og anlegg, jf. § 12-5 nr. 1, det er gitt bestemmelser om fornyelse, jf. § 12-7, og er ervervet av kommunen eller andre som med kommunestyrets samtykke skal stå for fornyelsen
c) å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler
d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c når ombyggingen fører til at boenhet må fravikes.

Ved avgjørelsen av om tillatelse etter første ledd bokstav a til d skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Det kan stilles vilkår om at berørte beboere skal skaffes erstatningsbolig.

Dersom bolig er omgjort i strid med planbestemmelse etter første ledd, kan kommunen påby at den settes i slik stand at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

§ 31-7 Tilsyn med eksisterende byggverk og arealer

Plan- og bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med eksisterende arealer og byggverk for å påse at det ikke foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold etter denne lov som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø. Tilsyn kan likevel bare føres der det er grunn til å anta at det foreligger forhold som nevnt, eller det skal vurderes pålegg etter §§ 31-3 og 31-4.

Enhver som disponerer byggverk, areal eller aktuell del av det plikter å gi vedkommende myndighet nødvendige opplysninger og adgang til å foreta nødvendige undersøkelser.

§ 31-8 Utbedringsprogram

For en eller flere eiendommer i tettbygd strøk kan kommunestyret vedta program for utbedring av bebyggelsen og tilhørende arealer.

Kommunen kan oppfordre eiere og beboere av berørt fast eiendom, herunder av hus på festet grunn, til å legge fram de nødvendige opplysninger, og skal gi dem anledning til å medvirke ved utarbeidelse av utbedringsprogrammet.

Utbedringsprogram kan omfatte:

a) ombygging, forbedring eller istandsetting
b) sammensetning av boenheter, oppvarming, strømforsyning, sanitæranlegg mv.
c) bygningstekniske og brannmessige forhold
d) utlegging av fellesarealer og innretning av fellesanlegg for bebyggelsen og framtidig vedlikehold og drift av fellesarealer og fellesanlegg.

Femte del: Håndhevings- og gebyrregler

Kapittel 32 Ulovlighetsoppfølging

§ 32-1 Plikt til å forfølge ulovligheter

Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak.

§ 32-2 Forhåndsvarsel

Den ansvarlige skal varsles før pålegg gis, tvangsmulkt vedtas eller forelegg utferdiges, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Forhåndsvarselet skal opplyse om at dersom ulovlige forhold ikke rettes innen fristen, vil forholdet kunne følges opp med pålegg om retting, pålegg om stans eller vedtak om tvangsmulkt. Forhåndsvarselet skal videre opplyse om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom.

§ 32-3 Pålegg om retting og pålegg om stans

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse.

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.

§ 32-4 Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning

Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om stans av arbeid eller opphør av bruk med øyeblikkelig virkning. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel. Om nødvendig kan plan- og bygningsmyndighetene kreve bistand av politiet for gjennomføring av pålegg om stans.

§ 32-5 Tvangsmulkt

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt.

Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.

§ 32-6 Forelegg om plikt til å etterkomme pålegg eller forbud

Plan- og bygningsmyndighetene kan utferdige forelegg om plikt til å etterkomme pålegg mot den som innen fastsatt frist unnlater å etterkomme pålegg eller forbud som er gitt med hjemmel i denne lov. Der det har gått mer enn 6 måneder siden pålegget eller forbudet ble gitt, skal den som forelegget rettes mot gis anledning til å uttale seg før forelegget utferdiges. Forelegget skal gi opplysning om bestemmelsene i andre ledd, og skal, så langt mulig, forkynnes for den det er rettet mot.

Den som forelegget er rettet mot kan reise søksmål mot det offentlige for å få forelegget prøvd. Blir søksmål ikke reist innen 30 dager fra forkynnelsen, har forelegget samme virkning som rettskraftig dom, og kan fullbyrdes etter reglene for dommer. Forelegg kan ikke påklages.

§ 32-7 Tvangsfullbyrdelse

Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet, kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot uten at det er nødvendig med kjennelse etter tvangsfullbyrdelsesloven §§ 13-7 og 13-14.

Plan- og bygningsmyndighetenes pålegg etter denne lov er særlig tvangsgrunnlag dersom pålegget gjelder forhold som medfører fare for de som oppholder seg i bygningen eller andre, og pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist, og kan fullbyrdes etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven § 13-14 uten at dom eller forelegg kreves. Det samme gjelder når midlertidig dispensasjon etter § 19-3 er trukket tilbake, eller når påbudt arbeid som vilkår for midlertidig brukstillatelse etter § 21-10 tredje ledd ikke er utført, eller pålegg om å fjerne eller endre skilt mv. etter § 30-3 ikke er etterkommet innen fastsatt frist.

§ 32-8 Overtredelsesgebyr

Overtredelsesgebyr kan ilegges den som forsettlig eller uaktsomt:

a) prosjekterer eller utfører et tiltak i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov når dette kan føre eller har ført til personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet
b) utfører, lar utføre, bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller er i strid med vilkårene i slik tillatelse
c) ikke utfører kontroll av tiltak i samsvar med bestemmelser om dette gitt i eller i medhold av denne lov, og gitte tillatelser
d) bruker eller lar bruke byggverk eller del av byggverk eller areal uten at det foreligger nødvendig tillatelse etter denne lov, eller bruken er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, vedtak eller plan
e) prosjekterer, utfører eller lar utføre eller kontrollerer et tiltak etter § 20-1 uten at arbeidet blir forestått av ansvarlige som er godkjent etter § 22-1 og er tildelt ansvarsrett etter § 21-4 tredje ledd
f) gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene
g) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller vilkår for midlertidig dispensasjon etter § 19-3
h) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 31-3 første ledd første punktum til å holde byggverk og installasjoner i stand
i) ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 31-5 om å fjerne bygning eller rester av bygning eller innretning, eller om å rydde tomta
j) tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 28-2 til å treffe sikringstiltak
k) ikke etterkommer skriftlig pålegg etter § 29-6 tredje ledd om å treffe tiltak for å avhjelpe ulempe fra bygningstekniske installasjoner
l) ikke etterkommer særskilt pålegg eller forbud, gitt i medhold av plan- og bygningsloven, når kommunen først skriftlig har gjort ham kjent med at overtredelsesgebyr kan inntre hvis forholdet ikke blir brakt i orden innen en fastsatt frist, og denne frist er oversittet.

Overtredelsesgebyr kan også ilegges ved overtredelse av forskriftsbestemmelser gitt i medhold av loven, når det i forskriften er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse kan medføre overtredelsesgebyr.

Den ansvarlige skal varsles særskilt før overtredelsesgebyr vedtas, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn 3 uker. Forhåndsvarsel skal gis skriftlig.

Overtredelsesgebyr ilegges den ansvarlige av plan- og bygningsmyndighetene. Overtredelsesgebyret tilfaller kommunen. Oppfyllelsesfristen er 4 uker fra vedtaket ble truffet, med mindre annet er fastsatt i vedtaket.

Når en overtredelse som kan medføre overtredelsesgebyr er begått av noen som har handlet på vegne av et foretak, kan overtredelsesgebyret ilegges foretaket. Dette gjelder selv om det ikke kan anvendes overtredelsesgebyr mot noen enkeltperson.

Departementet gir forskrifter med nærmere regler om gjennomføring av denne bestemmelsen, herunder utmåling, renter og registrering av ilagt overtredelsesgebyr. Det skal fastsettes et maksimumsbeløp for overtredelsesgebyret.

Endelig vedtak om overtredelsesgebyr er tvangsgrunnlag for utlegg.

§ 32-9 Straff

Overtredelser av § 32-8 første ledd som er vesentlige og forsettlige eller grovt uaktsomme, straffes med bøter eller fengsel inntil 1 år. Det samme gjelder ved overtredelse av bestemmelser gitt i medhold av loven når det i forskrift er fastsatt at overtredelse av den aktuelle bestemmelse er straffbar. Ved vurderingen av om en overtredelse er vesentlig, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger og graden av utvist skyld. Dersom personen eller foretaket tidligere er ilagt sanksjon for overtredelse av denne lov eller forskrift gitt i medhold av loven, kan straff anvendes selv om overtredelsen ikke er vesentlig.

Med bøter eller fengsel inntil 1 år straffes også den som forsettlig eller uaktsomt:

a) gir uriktige eller villedende opplysninger til den sentrale godkjenningsordningen, eller
b) setter CE-merke på produkt uten at forutsetningene er til stede, eller omsetter slikt produkt, eller for øvrig ikke gir de opplysninger eller unnlater å

gi tilsynsmyndigheten tilgang til produkt, rom, areal eller annet område som anses nødvendig for å kunne føre tilsynet, jf. § 29-7. Medvirkning til omsetning av et slikt produkt sanksjoneres på samme måte.

Ved grove overtredelser kan fengsel inntil 2 år anvendes. Ved vurderingen av om overtredelsen er grov, skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og virkninger, og graden av utvist skyld.

§ 32-10 Samordning av sanksjoner

Sanksjoner skal stå i rimelig forhold til ulovligheten. Dersom det utferdiges flere ulike typer sanksjoner for samme overtredelse, må disse samordnes slik at overtrederen ikke rammes på en urimelig måte.

Plan- og bygningsmyndighetene kan ikke ilegge den ansvarlige et overtredelsesgebyr dersom den ansvarlige tidligere ved rettskraftig dom eller endelig vedtak er frifunnet eller ilagt strafferettslig reaksjon eller rettighetstap for samme forhold.

Kapittel 33 Gebyr og undersøkelse på fast eiendom

§ 33-1 Gebyr

Kommunestyret selv kan gi forskrift om gebyr til kommunen for behandling av søknad om tillatelse, utferdigelse av kart og attester og for andre arbeid som det etter denne lov eller forskrift påhviler kommunen å utføre, herunder behandling av private planforslag. Gebyret skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader på sektoren. I gebyret kan det inkluderes utgifter til nødvendig bruk av sakkyndig bistand under tilsyn. Andelen av gebyr som innkreves for tilsyn skal framgå av regulativet. Tiltakshaver kan selv sørge for de nødvendige utredninger.

Eier skal betale gebyr for kostnadene for behandling av søknad om driftstillatelse og for driftskontroll til vedkommende myndighet. Gebyr for driftskontroll kan helt etter delvis dekkes av årsavgiften.

§ 33-2 Undersøkelse på fast eiendom

Plan- og bygningsmyndighetene, eller andre med samtykke fra kommunen, kan foreta måling, utstikking og andre undersøkelser på fast eiendom, med sikte på gjennomføring av loven eller bestemmelser i medhold av loven. Kommunen kan gi andre samtykke til å foreta slik undersøkelse til slik tid som samtykket fastsetter.

Eieren eller brukeren må varsles før undersøkelse finner sted, og kan i tilfelle kreve bekreftelse fra kommunen om at den har gitt samtykke til undersøkelsen. Om gjennomføring av undersøkelsen gjelder forvaltningsloven § 15. Lider en eier eller rettighetshaver tap ved undersøkelsen, gjelder oreigningslova § 15 om erstatning.

Eier skal gjøre oppmerksom på ulovlige forhold som oppdages ved tilsyn. Plan- og bygningsmyndighetene kan gi eier skriftlig pålegg om retting innen en fastsatt frist, og kan i særlige tilfeller helt eller delvis forby bruk av byggverk eller areal inntil de ulovlige forhold er rettet.

I kapitlene 34 og 35 skal følgende paragrafer lyde:

Sjette del: Sluttbestemmelser

Kapittel 34 Ikrafttreden og overgangsbestemmelser

§ 34-2 femte ledd skal lyde:

Begrensning i klageadgangen i § 1-9 andre ledd *første* punktum, og i adgangen til å fremme innsigelse etter § 5-5 siste ledd, gjelder bare i forhold til planvedtak truffet i medhold av denne lov.

§ 34-3 Ikrafttreden – byggesaksdelen

Loven trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer. Fra samme tidspunkt oppheves plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 kapittel VIII til XXI.

Kongen kan sette i kraft de enkelte bestemmelser til forskjellig tid. Det kan fastsettes en særskilt ikraftsetting av reglene om godkjenning, herunder krav om obligatorisk godkjenning av ansvarlig kontrollerende.

§ 34-4 Overgangsbestemmelser til byggesaksdelen

Særskilte skjønnsretter vedtatt etter plan- og bygningsloven 14. juni 1985 § 60 kan behandle skjønn som er begjært innen en frist departementet fastsetter, men ikke senere enn 1. januar 2013. For oppnevning av skjønnsrettens leder og medlemmer gjelder reglene i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 § 60. Ved regulativ kan også fastsettes gebyr for avskrifter og attester fra de særskilte skjønnsretter.

Vedtak etter plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 § 86b om byggearbeid innenfor en bedrifts område står ved lag. Slikt byggearbeid må ikke utføres før melding om arbeidet er sendt til kommunen. Blir arbeidet ikke satt i gang eller innstilt, gjelder § 21-9 første til tredje ledd tilsvarende.

Krav om tinglysing av utsatt opparbeidelsesplikt etter § 18-1 tredje ledd gjelder bare vedtak om utsettelse gitt etter lovens ikrafttreden.

Melding i medhold av §§ 81 eller 86a sendt kommunen før loven er trådt i kraft skal behandles etter de tidligere reglene for behandling av slike meldinger. Tilsvarende gjelder for de som har bedt om samtykke o.l. etter §§ 85, 91a og 107. Saker om tillatelse etter §§ 93 eller 106a sendt kommunen før loven er trådt i kraft, skal for hele tiltaket behandles etter de

tidligere reglene for behandling av slike saker. Kongen kan fastsette overgangsperioder.

Refusjonskrav forfalt før ikrafttreden behandles etter de regler som gjaldt da kravet oppsto.

Kapittel 35 Endringer i annet lovverk

§ 35-2 Endringer i andre lover –del II

Fra den tid loven trer i kraft, endres følgende lover:

1. I lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene gjøres følgende endring:

§ 2 nr. 2 oppheves.

2. I lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eigedom gjøres følgende endring:

§ 30 nr. 24 skal lyde:

24. Plan og bygningsloven

3. I lov 31. mai 1974 nr. 17 om kommunale vass- og kloakkavgifter gjøres følgende endring:

§ 1 første ledd skal lyde:

Når ein fast eigedom har tilknyting til kommunal vass- eller kloakkleiding, anten beinveges eller gjennom privat samleiding, har eigaren skyldnad til å svare vass- og kloakkavgift til kommunen. Det same gjeld når kommunen med heimel i plan- og bygningslova *§§ 27-1 eller 27-2,* har kravd at eigedomen skal ha slik tilknyting. Avgift kan krevjast jamvel av eigedom som det ikkje er hus på, når kommunen kunne kravd tilknyting til slike leidingar om det hadde vore hus på eigedomen. Er det ikkje bygd på eigedomen av di det, i lov eller i vedtak av offentleg styresmakt, er sett forbod mot bygging, kan det ikkje krevjast avgift så lenge forbodet gjeld. Det same gjeld når byggjehindringa er annan serleg grunn som eigaren ikkje har ansvaret for.

4. I lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall gjøres følgende endring:

§ 25 skal lyde:

§ 25 (utgifter til anlegg, drift og vedlikehold av avløpsanlegg)

Utgiftene til anlegg, drift og vedlikehold av avløpsanlegg som drives av kommunen, dekkes av kommunen. Kommunen kan kreve full eller delvis dekning av sine kostnader ved innkreving av avgift i samsvar med lov 31. mai 1974 nr. 17 om kommunale vass- og kloakkavgifter. Kommunen kan uten hinder av annet punktum kreve refusjon etter *plan- og bygningsloven kapittel 18*.

5. I lov 8. juni 1984 nr. 51 om havner og farvann m.v. gjøres følgende endring:

§ 18 andre ledd skal lyde:

Det kreves tillatelse fra kommunen til arbeid og anlegg i område utenfor plan- og bygningslovens virkeområde. Innenfor plan- og bygningslovens virkeområde kreves slik tillatelse for de arbeider som er nevnt i *plan- og bygningsloven § 30-4*. Kommunen skal før tillatelse blir gitt, se til at arbeidet m.v. ikke vil stride mot bestemmelser gitt i eller i medhold av loven her. Det kan settes vilkår i samsvar med § 9. Går arbeidet m.v. inn under § 6 siste ledd i loven her, må departementets tillatelse innhentes i stedet for kommunens.

6. I lov 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven) gjøres følgende endringer:

§ 5-4 første ledd skal lyde:

Konsesjonæren har plikt til å skaffe tilknyttede abonnenter fjernvarme, enten selv eller gjennom avtale med en annen leverandør i samsvar med planen for anlegget eller som avtalt med abonnentene. Dersom det er pålagt tilknytningsplikt i medhold av plan- og bygningsloven *§ 27-5* og bebyggelsen ikke kan tilknyttes fjernvarmeanlegget på grunn av forsinkelser i forhold til fastsatt frist for fullføring, kan konsesjonæren pålegges av departementet å sikre bebyggelsen midlertidig varmeforsyning.

§ 5-5 tredje og fjerde ledd skal lyde:

Enhver som er pålagt å tilknytte seg fjernvarmeanlegg etter plan- og bygningsloven *§ 27-5*, har rett til å klage til konsesjonsmyndigheten over priser og andre leveringsvilkår. Konsesjonsmyndigheten kan gi pålegg om endringer av prisen eller leveringsvilkårene for øvrig.

Når tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg er pålagt i medhold av plan- og bygningsloven *§ 27-5*, skal abonnenten betale tilknytningsavgift og fast årlig avgift uavhengig av om fjernvarme nyttes eller ikke.

7. I lov 25. mars 1994 nr. 7 om sikring mot og erstatning for naturskader gjøres følgende endringer:

§ 20 første ledd skal lyde:

Kommunen plikter å treffe forholdsregler mot naturskader slik som bestemt i plan- og bygningsloven *§§ 11-8 tredje ledd bokstav a og 28-1*, samt ved nødvendige sikringstiltak.

§ 24 åttende ledd skal lyde:

For øvrig gis plan- og bygningslovens kapittel *18* unntatt *§ 18-10 andre ledd* tilsvarende anvendelse.

8. I lov 17. juni 2005 nr. 79 om akvakultur gjøres følgende endring:

§ 15 første ledd bokstav a skal lyde:

a) vedtatte arealplaner etter *plan- og bygningsloven*,

9. I lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (matrikkellova) gjøres følgende endring:

§ 10 første ledd skal lyde:

Før ny grunneigedom, ny anleggseigedom, ny festegrunn eller nytt jordsameige kan opprettast i matrikkelen, må det liggje føre løyve etter plan- og bygningslova *§ 20-1 første ledd bokstav m*. For innføring av ny eigarseksjon må det liggje føre kommunalt seksjoneringsvedtak etter eigarseksjonslova § 9.

B.

Stortinget ber Regjeringen komme tilbake med en revisjon av begrepsbruken i den nye bygningsloven slik at den blir mer hensiktsmessig og i samsvar med innarbeidet begrepsbruk i næringen.

C.

Stortinget ber Regjeringen gi forskrift med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-4 om kommunenes adgang til å gi pålegg om sikring, istandsetting og vedlikehold av bevaringsverdige bygninger. Forskriften skal iverksettes samtidig med loven.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 26. februar 2009

Tore Hagebakken
leder

Bent Høie
ordfører

Vedlegg 1

Brev fra Kommunal- og regionaldepartementet v/statsråden til Stortinget, datert 16. mai 2008

Rettingar - Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) Bygningsdelen til ny plan- og bygningslov

Framlegg til plandel og byggjesaksdel av ny plan- og bygningslov er lagt fram i kvar sin proposisjon; Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) og Ot.prp. nr. 45 (2007-2008).

Det er nokre føresegner som overlappar kvarandre, og som gjer det naudsynt å samordne lovforslaga i proposisjonane.

Følgjande endringar må gjerast i framlegg til byggjesaksdelen i ny plan- og bygningslov i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008):

- Overskrifta i kapittel 34 vert endra til: *Kapittel 34 Ikrafttreden og overgangsbestemmelser*
- § 34-1 vert endra til: *§ 34-3 Ikrafttreden – byggesaksdelen*
- § 34-2 vert endra til: *§ 34-4 Overgangsbestemmelser til byggesaksdelen*
- Nytt kapittel 35: *Kapittel 35 Endringer i annet lovverk*
- § 34-3 vert endra til: *§ 35-2 Endringer i andre lover – del II*

Brevet blir sendt i samråd med Miljøvernministeren.

Vedlegg 2

Brev fra Kommunal- og regionaldepartementet v/statsråden til Stortinget, datert 15. august 2008

Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen) – Justeringer i § 1-9

Framlegg til plandel og byggjesaksdel av ny plan- og bygningslov er lagt fram i kvar sin proposisjon; Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) og Ot.prp. nr. 45 (2007-2008). Plandelen er vedtatt av Stortinget, jf. lov 27. juni 2008 nr. 71.

Vedtatt § 1-9 i plandelen bør endrast. Paragrafen strammar inn retten til innsyn i planforslag ved at alle unntaka frå rett til innsyn i offentleglova gjeld. Dette stemmer ikkje med Ot.prp. nr. 32 (2007-2008), som på side 177 seier at framlegget *"viderefører regelen i gjeldende plan- og bygningslov § 16-1 siste ledd om retten til å gjøre seg kjent med alternative planutkast"*. § 1-9 stemmer heller ikkje med den nye offentleglova som skal tre i kraft hausten 2008.

§ 1-9 bør endrast slik at ordlyden stemmer med nr. 9 i § 34 Endringar i andre lovar i offentleglova. Følgjande endring bør gjerast når byggjesaksdelen i ny plan- og bygningslov i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) vert lagt fram:

§ 1-9 tredje ledd vert endra til:

Enhver har rett til dokumentinnsyn etter offentleglova og miljøinformasjonsloven og har hos vedkommende myndighet krav på å gjøre seg kjent med alternative utkast til planer etter denne lov, herunder dokumenter som ligger til grunn for planutkastene med de unntak som følger av *§ 13 eller §§ 20 til 26 i offentleglova.*

Brevet blir sendt etter samråd med Miljøvernministeren.

Vedlegg 3

Brev fra Kommunal- og regionaldepartementet v/statsråden til Stortinget, datert den 24. februar 2009

Ot.prp. nr. 45 (2007-2008). Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen. Forslag til oppfølging av Ålesundsutvalgets anbefalinger etter ulykken i Fjelltunvegen 31, Ålesund.

Jeg viser til brev av 17.02.09. Jeg er enig i at anbefalingene som Ålesundsutvalget har gitt i sin rapport av 17.11.08 bør følges opp i arbeidet med Ot.prp. nr. 45 (2007-2008).

Jeg er positiv til utvalgets anbefalinger for å bedre sikkerheten mot skred og vil foreslå følgende forslag til endringer i Ot.prp.nr. 45 (2007-2008):

For å unngå tvil om at ordlyden i forslag til § 28-1 i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) også gjelder grunn som kan bli usikker som følge av inngrep, foreslår jeg følgende presisering:

§ 28-1 Byggegrunn, miljøforhold mv.:

"Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. *Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.*

For grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse, uteareal.

Departementet kan gi nærmere forskrifter om sikkerhetsnivå og krav til *undersøkelser***,** sikringstiltak for person eller eiendom, dokumentasjon av tiltaket og særskilte sikringstiltak."

Utvalget har også foreslått å endre ordlyden i forslag til § 29-5 i Ot.prp. nr 45 (2007-2008) slik at denne stiller krav om at det ferdige tiltaket ikke fører til risiko for tap av liv eller skade på helse, miljø og materielle verdier. Slik jeg ser det, er det strengt tatt ikke nødvendig å endre § 29-5 første ledd for å ivareta dette. Forslaget i Ot.prp. nr 45 (2007-2008) til § 29-5 første ledd ivaretar kravene til sikkerhet og helse, vern og tap eller skade på liv og helse. Vern av materielle verdier er omfattet av kravet til sikkerhet. Jeg viser også til at forslaget til § 29-5 fjerde ledd gir departementet hjemmel til å presisere nærmere i forskrift hvordan bestemmelsen skal forstås. For ikke å gi inntrykk av ikke å ville følge utvalget på dette punktet, vil jeg likevel anbefale følgende endring av ordlyden i forslag til § 29-5 i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008):

"§ 29-5 Tekniske krav

Ethvert *tiltak* skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige *tiltaket* oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø og energi, **og** *slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas.*

Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.

For å sikre at ethvert tiltak får en forsvarlig og tilsiktet levetid, skal det ved prosjektering og utførelse tas særlig hensyn til geografiske forskjeller og klimatiske forhold på stedet.

Departementet kan i forskrift gi utfyllende bestemmelser om tekniske krav til tiltak, herunder om *krav til* energiløsninger."

Utvalget har også anbefalt at det gjøres endringer i forskriftene til plan- og bygningsloven. Dette vil bli fulgt opp i forbindelse med det arbeidet som nå pågår i mitt departement med revidering av forskriftene. Blant annet vil jeg se nærmere på om Norsk Standard NS 3480, som gjelder geoteknisk prosjektering, skal gjøres obligatorisk ved endring av teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Jeg ønsker også å stille krav i forskrift om at det ved søknad om rammetillatelse eller igangsettingstillatelse skal opplyses om tomten kan bli usikker som følge av tiltaket. Dette vil gjelde i de situasjonene der fare blir utløst som følge av tiltaket. Jeg vil også vurdere å stille krav om at det med søknaden skal vedlegges opplysninger om hvem som har gjennomført den faglige vurderingen og nærmere begrunnelse for denne vurderingen.

Jeg er også positiv til utvalgets forslag om å overføre den rettslige reguleringen av gassanlegg til plan- og bygningslovgivningen, men behovet for utredninger gjør det vanskelig å få dette til i denne omgangen. Jeg ønsker likevel i samsvar med utvalgets anbefaling å gi Statens bygningstekniske etat sammen med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, i oppdrag å vurdere om en slik overføring til plan- og bygningsloven er hensiktsmessig og hvis så, utarbeide en modell for praktisk overføring av gassinstallasjoner i byggverk til plan- og bygningslovgivningen.