

# KMD presenterer proposisjon med forslag til endringer i plan- og bygningsloven

---

Av advokat Anders Evjenth

Kommunal- og moderniseringsdepartementet presenterte 14. mai Prop. 99 L(2013–2014) om Endringer i plan- og bygningsloven (forenklinger i byggesaksdelen og oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak).

I proposisjonen foreslås det enkelte endringsgrep for å få en mer effektiv byggeprosess. Det er verdt å merke seg at forslaget ikke bare omhandler søknadsplikt for utbygging av garasjer og uthus. Det foreslås bl.a. også at lokal godkjenning av foretak avskaffes og at det gis rett til å iverksette utførelsen dersom søknad om igangsettingstillatelse ikke er behandlet innen tre uker. I det følgende gis en kort beskrivelse av de sentrale forslagene i proposisjonen.

## **1. Opphør av den lokale godkjenningsordningen**

Departementets forslag innebærer at det fortsatt skal kreves at arbeidet forestås av foretak som påtar seg ansvar. Endringen innebærer at isteden for at det søkes om ansvarsrett for det enkelte foretak, og at dette behandles og godkjennes av kommunen, kreves det bare at foretaket underskriver og sender en erklæring om ansvar.

Kvalifikasjonskravene for foretak skal ligge på samme nivå som i dag. Kvalifikasjonskravene skal konkretiseres i større grad.

Dokumentasjonen for foretakets kompetanse vil kunne kreves fremlagt av kommunen ved tilsyn, eller av den sentrale godkjenningsordningen hvis foretaket søker om frivillig sentral godkjenning.

## **2. Rett til å starte arbeidet når saksbehandlingsfristen for igangsettingstillatelse er overskredet**

Det foreslås at tiltaket kan settes i gang på tiltakshavers ansvar om kommunen ikke overholder lovpålagt saksbehandlingsfrist på tre uker. Treukersfristen for kommunens behandling av søknad om igangsettingstillatelse opprettholdes. Departementet mener imidlertid at det bør knyttes rettsvirkning til kommunens overskridelse av fristen, blant annet av hensyn til at en rammetillatelse faller bort etter tre år.

## **3. Avgrensning av kommunen saksbehandling mot forhold som hører under TEK**

Etter nåværende plan- og bygningslov § 21-4 første ledd skal kommunen i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav "dersom ikke forholdene tilsier noe annet". Dagens bestemmelse gir rom for skjønn i kommunen fordi det

ikke sies noe om hvilke forhold som kan medføre at kommunen foretar en selvstendig vurdering av de tekniske sidene av et tiltak. For å tydeliggjøre at det er det ansvarlige foretaket eller tiltakshaver selv som har ansvaret for at tiltaket tilfredsstillende de tekniske kravene og ikke kommunen, foreslår departementet å fjerne den del av bestemmelsen som gir kommunen adgang til å vurdere de tekniske sidene av et tiltak i søknadsbehandlingen.

#### **4. Innføring av saksbehandlingsfrist for søknad om dispensasjon fra arealplan**

Departementet fremmer forslag om at byggesaker som krever dispensasjon fra plan skal avgjøres av kommunen innen tolv uker etter at fullstendig søknad foreligger. Reglene om gebyrnedsettelse vil også gjelde for disse sakene. Det foreslås videre at plan- og bygningsloven § 19-2 siste ledd presiseres og utvides slik at det uttrykkelig fremgår at departementet i forskrift også kan fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker, og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Merk at endringen ikke gjelder for søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters grensen langs sjøen i pbl. § 1-8 andre ledd.

#### **5. Fritak fra nabovarsling der tiltaket detaljert fremgår av plan**

Departementet foreslår blant annet at det ikke skal stilles krav om nytt nabovarsel i byggesak når tiltaket framgår detaljert nok i vedtatt detaljregulering eller områderegulering, og naboen etter varsling har fått gi merknader til denne planen. Dette gjelder alle typer tiltak så lenge det er detaljert avklart i plan.

#### **6. Presisering av at utleie av del av bolig med alle hovedfunksjoner ikke fører til oppfyllelse av krav til selvstendig boenhet for den utleide delen**

Departementet foreslår å presisere når det oppstår en søknadspliktig boenhet etter plan- og bygningsloven. Hensikten med presiseringen er å gjøre det tydelig at utleie i del av en bolig ikke medfører at den delen av boligen som leies ut må defineres som en selvstendig boenhet etter plan- og bygningsloven, selv om den avgrensede delen har alle hovedfunksjoner.

Etter departementets vurdering må søknadsplikten for en ny boenhet basere seg på rent fysiske kriterier ved selve bygget, og ikke forhold ved organisering av beboerne. En ny boenhet må kunne fungere som en selvstendig enhet og må ha alle hovedfunksjoner for en bolig. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom (soveplass), bad og toalett, jf. byggteknisk forskrift § 12-2 tredje ledd. Det er ikke noe til hinder for at en boenhet kan ha flere bad eller kjøkken. Etter departementets syn må en selvstendig boenhet ha egen separat inngang. Boenheten må videre være fysisk adskilt fra øvrig boligareal i den eksisterende boligen. Det vil si at det ikke er intern forbindelse mellom «enhetene».

Utleie av del av eksisterende bolig som omfattes av ovennevnte spesifikasjoner, kan således skje uten krav til søknad og nye krav til egen boenhet. Eier kan velge å leie ut de deler av egen bolig som er av dårligst kvalitet. Men arealet skal lovlig kunne brukes som boligareal (hoveddel), og bruken skal være i

samsvar med de krav som gjaldt på godkjenningstidspunktet. Blant annet kan dette innebære at forutsetningen om åpne rømningsveier må være overholdt, for eksempel slik at dør mellom «enhetene» som er godkjent rømningsvei må være mulig å benytte i tilfelle brann.

#### **7. Unntak fra søknadsplikt for mindre frittliggende bygninger**

Dersom et tiltak ikke strider mot gjeldende plangrunnlag og lovens materielle krav, bør for eksempel også mindre garasjer og uthus kunne unntas. Forslaget om unntak fra søknadsplikt gjelder frittliggende tiltak, som for eksempel uthus og garasjer uten kjeller, som ikke skal brukes til beboelse eller varig opphold. Størrelsen på tiltaket angis i forskrift, og departementet legger til grunn at 50 m<sup>2</sup> kan være riktig. Tilbygg til boliger omfattes ikke. Konkret avgrensning av unntakene, blant annet når det gjelder størrelse og avstand fra nabogrense, må angis ved endringer byggesaksforskriften, som vil få en selvstendig høring.

#### **8. Begrensninger i klageadgangen**

Det er foreslått at begrensninger i klageadgangen som følger av plan- og bygningsloven § 1-9 andre ledd utvides til også å gjelde forhold som er avgjort i tidligere vedtak i byggesaken, i tillegg til forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller ved dispensasjon. Den nye bestemmelsen vil blant annet ha direkte effekt for klageadgangen på igangsettingstillatelse. Formålet med bestemmelsen er å begrense omkamper og omfanget av klager i byggesaker. Slike saker utgjør i dag en for stor andel av klageporteføljen hos klageinstansen (Fylkesmannen).

#### **9. Naboprotest vil ikke være til hinder for at tiltakstiltakshaver selv kan stå ansvarlig for anses godkjent etter tre uker**

For byggetiltak som tiltakshaver selv kan stå ansvarlig for (tiltak etter nåværende plan- og bygningslov § 20-2 som i nytt lovforslag blir plan- og bygningsloven § 20-4) foreslås det at naboprotester ikke skal være avgjørende for hvilken rettsvirkning som inntreffer ved overskridelse av saksbehandlingsfristen, se plan- og bygningsloven § 21-7 delvis nytt tredje ledd. Dette vil bety at tillatelse regnes som gitt også i de sakene hvor nabo har protestert, dersom kommunen ikke har behandlet søknaden innen fristens utløp. Det forutsettes at tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og at ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig.

### **10. Presiseringer om kommunens behandling av privatrettslige forhold**

Det foreslås enkelte endringer i plan- og bygningsloven § 21-6 om privatrettslige forhold ved å endre ordlyden i bestemmelsen fra «kan» til «skal» og fra «klart» til «åpenbart» for å tydeliggjøre at terskelen for å kunne avvise søknader er høy. Etter departementets vurdering vil disse endringene samlet sett innebære at den tolkningstvilen som i dag foreligger reduseres betraktelig, og at dette vil medføre større likebehandling og bedre forutsigbarhet for tiltakshaver.

### **11. Fjerning av rett til å få ferdigattest for bygninger oppført etter reglene som gjaldt før 1. januar 1998**

Ferdigattest for eldre bygg er mangelfullt regulert i loven. For å etablere en entydig, forsvarlig og arbeidsbesparende ordning for alle parter foreslår departementet et nytt femte ledd i plan- og bygningsloven § 21-10. Forslaget går ut på at det ikke skal utstedes slik attest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 1. januar 1998, og som mangler ferdigattest. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette.



**ANDERS EVJENTH**, Assosiert partner  
Mob: +47 90 18 64 18  
E-post: anders.evjenth@kluge.no

Erfaring fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Kommunaldepartementet. Evjenth jobber daglig med alle sider av plan- og bygningslovgivningen, herunder arbeid med planforslag, eiendomsutvikling, refusjonssystemet, ansvarssystemet, tilsyn, ulovlighetsoppfølging og byggesaker. Foredragsholder.

---