

KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO



Saksbehandler:
Tore Bergmann

Vår dato:
18.09.2009

Vår referanse:
ST/2009/3920

Deres dato:
23.06.2009

Deres referanse:
09/1466-1 OMO

Høring – Forskrifter til byggesaksdelen i plan- og bygningsloven

1. Innledning

Det vises til høringsbrev fra Kommunal- og regionaldepartementet datert 23.6.2009 vedrørende forslag til nye forskrifter til plan- og bygningsloven (byggesaksdelen). Høringen omfatter forslag til ny Byggesaksforskrift og ny Teknisk forskrift.

Forbrukerrådet er i hovedsak positiv til de fleste av endringene som er foreslått i forskriftene både mht. innhold og den lovtekniske løsningen med at forskrifter skal utfylle og presisere bestemmelsene i loven. Det har lenge vært behov for en slik forenkling og systematisering da den gamle plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter var fragmentert og det medførte vanskeligheter for forbrukere å finne frem til relevante lovregler. Forbrukerrådet vil i tillegg forvente at veiledningen til regelverket gir oversiktlige og relative klare retningslinjer slik at byggenæringen og forbrukere kan ha like forventninger til kvaliteten på boligen.

Forbrukerrådet ser videre positivt på forslagene til økt kontroll både i byggeprosessen og i det ferdige bygget, og viser til at byggefeil koster privatpersoner i Norge store summer. Dette er generelt et stort problem som forhåpentligvis nye regler vil bedre på, men etter vår mening kan det ikke forventes at foreslåtte nye forskrifter vil medføre at byggfeil forsvinner. Det er videre viktig at det produseres miljøvennlige boliger som har en høy kvalitetsstandard og som sikrer privatpersoner en bolig med lang levetid.

2. Kommentarer til ny Byggesaksforskrift

2.1 Generelt

Forbrukerrådet er enige med departementet at det er hensiktsmessig med en sammenslåing av forskrifter om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) og forskrifter om godkjenning av foretak (GOF) da dette vil medføre et mer oversiktlig lovverk. Mange forbrukere bygger sin egen bolig, eller på annen måte vil måtte kjenne til regelverket, og det er derfor viktig at dette fremstår så oversiktlig og enkelt som mulig. Forbrukerrådet vil påpeke at foreslåtte forskrifter fremdeles vil medføre at det å



Forbrukerrådet
Møre og Romsdal
Nord-Trøndelag
Sør-Trøndelag

Postadresse:
P.b. 671 Sentrum
7407 Trondheim

Besøksadresse:
Dronningens gate 10
7011 Trondheim

Org. nr.:
NO 871 033 382 MVA

trondheim@
forbrukerradet.no
forbrukerportalen.no

Publikumstelefon:
815 58 200
Telefax:
73 51 49 35

bygge egen bolig vil fremstå som komplisert og at tiltakshaver har et betydelig ansvar. Det henstilles derfor til departementet å ta hensyn til dette i det videre arbeidet.

Det må også tillegges at forbrukere relativt sjeldent vil måtte ha behov for kunnskap om regelverket slik at dette øker behovet for at dette fremstår på en lettfattelig måte. Dette vil også minske behovet for offentlige instanser å måtte informere om regelverket i den enkelte sak.

2.2 Kontroll- og ansvarsrettsystemet

Forbrukerrådet viser til byggesaksforskrift § 15-1 krav til uavhengighet for ansvarlige kontrollerende og kan ikke se at denne går langt nok for å sikre uavhengig kontroll. Det kan tenkes at de ulike firmaer kan opprette selskaper som egne juridiske enheter og at disse vil få ansvaret for kontrollen. Selv om kommunen er gitt en avslagsrett i slike saker er Forbrukerrådet av den oppfatning at enhver binding av økonomisk eller annen relevant art vil medføre at uavhengig kontroll ikke vil bli resultatet. Det foreslås derfor at forskriften på dette området presiseres på en slik måte at man blir trygg på at kontrollen faktisk blir uavhengig.

Forskriftens § 15-2 beskriver at det i tiltaksklasse 1 skal det gjennomføres kontroll med inneklime og fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen, takkonstruksjoner og våtrom i boliger og fritidsboliger. Dette er Forbrukerrådet enige i, men er av den oppfatning at kontrollen i forbrukerforhold også bør utvides til andre områder der byggfeil medfører store konsekvenser for privatpersoner. Som eksempler kan nevnes momenter som er nevnt i tiltaksklasser 2 og 3.

Det bør også vurderes om § 15-2 i forbrukerforhold skal gis en rett til kontrollør om utvidet kontroll, gjerne i samarbeid med kommune, hvis omstendigheter skulle tilsi dette av ulike årsaker under kontrollen. Hvis det for eksempel under en kontroll på byggeplassen oppdages åpenbare byggfeil må dette være innenfor den ansvarlige kontrollerende myndighetsområde å kunne påpeke dette ovenfor den ansvarlige utførende, og en plikt til å varsle dette til kommunen og tiltakshaver.

Departementet oppgir at kostnadene for uavhengig kontroll kan medføre en økt kostnad mellom 10.000 kr. og 40.000 kr. for et vanlig bolighus, men legger til grunn at besparelsene er langt større enn kostnadene. Forbrukerrådet vil bemerke at det burde vært en selvfølge at boligen som blir overlevert av en entreprenør er tilnærmet uten mangler slik at det uten videre ikke skulle vært nødvendig med en slik kontroll. Når det nå likevel må anses som nødvendig på bakgrunn av mye byggfeil med en slik kontroll, er det vesentlige at denne har effekt i forhold til å avdekke byggfeil.

På denne bakgrunn må systemet være fleksibelt, kostnadseffektivt og faktisk medføre færre byggfeil. Forbrukerrådet er av den oppfatning at byggebransjen vil bedre kvaliteten hvis de vet at det er mulighet for at alle viktige deler av bygget kan bli gjenstand for kontroll, selv om dette primært ikke er en del av kontrollen i tiltaksklassen.

2.3 Ferdigattest og dokumentasjonskrav

Forbrukerrådet er enig i forslaget om at obligatorisk ferdigattest skal være hovedregelen. Mange boliger i Norge har kun midlertidig brukstillatelse og dette kan medføre en usikkerhet om statusen til bygget. Det stilles derimot spørsmålsteget om nødvendigheten av så lang saksbehandlingstid for å utferdige ferdigattest og det minnes om de kostnader og praktiske vansker dette kan medføre for privatpersoner.

Forbrukerrådet har videre forståelse for at kommunen vil ha lenger saksbehandlingstid for søknader om midlertidig brukstillatelse. Fremdeles vil det være situasjoner der det blir nødvendig med en søknad om midlertidig brukstillatelse og det kan være årsaker til at forbrukere ønsker å ta boligen i bruk før ferdigattest kan gis.

Hensynet til privatpersoners behov for boligen må få stor vekt. Forbrukerrådet ser det derfor slik etter en helhetsvurdering at en utvidelse med en uke tilstrekkelig ivaretar behovet for en forsvarlig saksbehandling. Forbrukerrådet foreslår derfor en utvidelse til 14 dager som frist for kommunens behandling av søknader om midlertidig brukstillatelse.

2.4 Overtredelsesgebyr

Kommunene er gitt hjemmel til å ilegge overtredelsesgebyr i henhold til plb. § 32-8. Forbrukerrådet vil legge til grunn at det blir foretatt en grundig saksbehandling før slik gebyr blir ilagt for å sikre rettsikkerheten til forbrukere. Privatpersoner vil ikke ha like store ressurser som større selskaper til å vurdere om gebyret er korrekt ilagt. Forbrukerrådet er enig i de generelle bøtesatsene til foretak.

Forbrukerrådet er derimot ikke enige i forskriftens regel om at privatpersoner skal gis halve gebyret som selskaper blir ilagt for samme forseelse. Det må påpekes at kunnskapsnivået og økonomiske ressurser mellom privatpersoner og vanlige selskaper som driver i boligbransjen skulle tilsi at dette forholdet ikke er rettferdig. Gebyr skal virke preventivt og påføre en ulempe for uønsket atferd. Men med dette foreslåtte forholdet vil bøtesatsene fremstå som en straff ovenfor privatpersoner. Det foreslås derfor primært at gebyret settes til en tredjedel av det foretak skal betale.

Uansett foreslås det at gebyret skal kunne settes ned hvis omstendigheter i saken skulle tilsi dette. Dette er beskrevet i forskriftens § 17-2 siste ledd, men Forbrukerrådet er av den oppfatning at kommunen, spesielt i forbrukerforhold, på mer skjønnsmessig grunnlag må ha hjemmel til å fastsette mindre gebyr. Dette vil da bero på en konkret vurdering av den enkelte kommune om dette vilkåret er oppfylt i den enkelte sak og dette vil kunne bidra til å få mer rettferdige avgjørelser som minsker behovet for klager.

2.5 Bruksendring og mindre tiltak på bebygd grunn

Etter det Forbrukerrådet kan se inneholder forskriften skjerpelser i forhold til saker der det nå kreves søknad og tillatelse. Det kan stilles spørsmålsteget ved ressursbruken hos privatpersoner og hos kommunene om dette må anses nødvendig uten at Forbrukerrådet vil ta noe klart standpunkt til dette. Det bør uansett være fokus på nytteverdien kontra kostnaden med utvidet byggesaksbehandling og det henstilles til departementet å ta hensyn til dette i det videre arbeidet.

Det kan anføres at det stilles spørsmålsteget om installering av ildsted skal være søknadspliktig. I forskriftens § 4-1 andre ledd c er reinstallerings og reparasjon av ildsted unntatt fra byggesaksbehandling og Forbrukerrådet forstår reglene derfor slik at installering av nytt ildsted er søknadspliktig.

Det må påpekes at installering av nytt ildsted i henhold til eksisterende regelverk må kontrolleres og godkjennes av fagpersoner. Det skal videre innsendes melding til kommune/brannvesen som også har ansvar i forhold til kontroll. Etter det Forbrukerrådet kan se fungerer denne ordningen tilfredsstillende og kan ikke se at det skal være nødvendig med endringer på dette området. Det påpekes at det er en ønsket utvikling at bolighus oppvarmes med fornybar energi. Omfattende saksbehandling, økte kostnader med mer kan medføre at denne utviklingen mot en mer bærekraftig utvikling bremses.

3. Kommentarer til ny Teknisk forskrift

3.1 Generelt

Det påpekes at foreslåtte regler i Byggesaksforskrift og Teknisk forskrift vil medføre økte byggekostnader i Norge. Selv om markedet vil avgjøre hvor stor del av de økte kostnadene de ulike aktørene vil bli belastet med, er det stor sannsynlighet at privatpersoner vil måtte dekke betydelige deler av dette. Forbrukerrådet ser med bekymring på de økte kostnadene og viser til den fordel det er for store deler av befolkningen å kunne kjøpe nye boliger. Det er i denne forbindelse viktig at privatpersoner har økonomisk grunnlag til å kjøpe nybyggene, slik at det regelmessig produseres tilstrekkelig med boligmasse til vår økende og mer urbaniserte befolkning.

Forbrukerrådet ser det uansett slik at fordelene oppveier ulempene når det gjelder kostnader. Det vil sannsynligvis føre til en bedre kvalitet i byggearbeidene og til bedre bomiljø. Det vises også til foreslåtte nye regler i forhold til garantibestemmelser og Forbrukerrådets forslag om økning av reklamasjonsfristene til 10 år i bustadoppføringslova som vil sikre privatpersoner ytterligere hvis dette blir vedtatt av Stortinget.

Med hilsen

for Forbrukerrådet

Audun Skeidsvoll
Forbrukerpolitisk direktør


Roger Helde
Regiondirektør