# Ot.prp. nr. 57

(1985–86)

## Om lov om endringer i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77

**Særskilt vedlegg:** NOU 1984:9 Forenklinger i bygningsloven m.v. II.
NOU 1985:13 Forenklinger i bygningsloven m.v. III.

## INNHOLD


| | | Side |
|---|---|---|
| 1. | **Proposisjonens hovedinnhold** | 5 |
| 2. | **Bakgrunnen for proposisjonen** | 9 |
| 2.1 | Forenkling av byggesaksbehandlingen | 9 |
| 2.2 | Byggesaksutvalget | 10 |
| 2.2.1 | Hovedpunkter i forslag fra Byggesaksutvalget | 11 |
| 2.2.1.1 | Utvalgets delutredning I. Lov av 27. mai 1983 | 11 |
| 2.2.1.2 | Utvalgets delutredning II | 12 |
| 2.2.1.3 | Utvalgets delutredning III | 12 |
| 2.3 | Lov av 14. juni 1985 nr. 74 om endringer i bygningsloven av 18. juni 1965 | 13 |
| 2.4 | Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 | 13 |
| 2.5 | Oversikt over andre forslag om endringer i plan- og bygningsloven | 14 |
| 2.5.1 | Kommunaldepartementets høringsforslag av 10. januar 1986 | 14 |
| 2.5.2 | Endringsforslag som følge av justeringer og andre tilpasninger samt presiseringer og rettelser av feil | 14 |
| 3. | **Ekspropriasjon** | 15 |
| 3.1 | Innledning | 15 |
| 3.2 | Forslag om å utvide kommunestyrets direkte ekspropriasjonsrett etter § 35 | 15 |
| 3.2.1 | Gjeldende rett | 15 |
| 3.2.2 | Departementets høringsrundskriv | 15 |
| 3.2.3 | Høringsuttalelsene | 16 |
| 3.2.4 | Departementets forslag | 16 |
| 3.2.5 | Administrative og økonomiske konsekvenser av lovforslagene | 17 |
| 3.2.5.1 | Innledning | 17 |
| 3.2.5.2 | Høring – hovedpunkter | 17 |
| 3.2.5.3 | Nærmere om konsekvensene – Departementets vurdering og konklusjon | 17 |
| 3.2.6 | Departementets merknader til de enkelte paragrafer | 18 |
| 3.3 | Forslag om endringer i §§ 8, 21, 25, og 42 som følge av forslaget om endringer i § 35 | 19 |
| 3.4 | Forslag om endring av § 38 som følge av forslaget om endring av § 67 og om ny § 67 a | 19 |
| 4. | **Kommunaltekniske anlegg** | 20 |
| 4.1 | Generelt om endringsforslagene/ temaene | 20 |
| 4.2 | Refusjon for utgifter til veg-, vann- og avløpsanlegg – Forslag til nye bestemmelser | 20 |
| 4.2.1 | Innledning | 20 |
| 4.2.2 | Oversikt over gjeldende rett – Bygningslovens refusjonsbestemmelser | 20 |
| 4.2.2.1 | De refusjonsberettigede tiltak | 21 |
| 4.2.2.2 | Refusjonskreditor | 21 |
| 4.2.2.3 | Refusjonsenheten | 21 |
| 4.2.2.4 | De refusjonsberettigede utgifter | 21 |
| 4.2.2.5 | De refusjonspliktige eiendommer | 22 |
| 4.2.2.6 | Fordelingsfaktorene | 22 |
| 4.2.2.7 | Verdistigning som vilkår for refusjonsplikt | 22 |
| 4.2.2.8 | Forfall | 22 |
| 4.2.2.9 | Skjønn | 23 |
| 4.2.3 | Utgiftsdekning via tomteprisen | 23 |
| 4.2.4 | Byggesaksutvalgets forslag. Hovedpunktene | 23 |
| 4.2.5 | Høringsrundskrivet og uttalelsene | 25 |
| 4.2.5.1 | Departementets merknader i høringsrundskrivet | 25 |
| 4.2.5.2 | Høringsuttalelsene | 25 |
| 4.2.6 | Hovedpunktene i departementets forslag | 26 |
| 4.2.7 | Departementets merknader til de enkelte paragrafer i lovutkastets kap. IX om refusjon for utgifter til veg, vann og avløp m.v. | 27 |
| 4.3 | Kommunale vann- og kloakkavgifter (Miljøverndepartementet er sentral forvaltningsmyndighet) | 32 |
| 4.3.1 | Gjeldende rett – Lov om kommunale vass- og kloakkavgifter med forskrifter | 32 |
| 4.3.1.1 | Regelverket før 2. januar 1985 | 32 |
| 4.3.1.2 | Forskriftsendring 2. januar 1985 – Differensierte tilknytningsavgifter | 33 |
| 4.3.2 | Byggesaksutvalgets gjenstående forslag om endringer i vann- og kloakkavgiftslovgivningen | 34 |
| 4.3.3 | Høringsrundskrivet og uttalelsene | 34 |
| 4.3.3.1 | Kommunaldepartementets merknader i høringsrundskrivet | 34 |
| 4.3.3.2 | Høringsuttalelsene | 34 |
| 4.3.4 | Kommunaldepartementets merknader til utvalgets forslag | 34 |
| 4.4 | Bestemmelsene om naturalopparbeiding – § 67 og ny § 67 a | 35 |
| 4.4.1 | Innledning | 35 |

Side

4.4.2 Gjeldende rett ... 35
4.4.2.1 Bygningslovens § 65 – vannforsyning ... 35
4.4.2.2 Bygningslovens § 66 nr. 1 – atkomst ... 35
4.4.2.3 Bygningslovens § 66 nr. 2 – avløp ... 36
4.4.2.4 Bygningslovens § 67 – vedtekt om atkomst, vann og avløp i regulert strøk ... 36
4.4.3 Byggesaksutvalgets forslag til endringer vedrørende naturalopparbeiding av veg og ledninger for vann og avløp m.v. ... 38
4.4.3.1 Innledning ... 38
4.4.3.2 Generelt om utvalgets forslag ... 38
4.4.4 Høringsrundskrivet og uttalelsene ... 39
4.4.4.1 Departementets merknader i høringsrundskrivet ... 39
4.4.4.2 Høringsuttalelsene ... 39
4.4.5 Hovedpunktene i departementets forslag ... 39
4.4.6 Departementets merknader til lovutkastets § 67 og til ny § 67 a ... 40
4.5 Administrative og økonomiske konsekvenser av lovforslagene ... 41
4.5.1 Innledning ... 41
4.5.2 Kommunens utgiftsdekning for veg-, vann- og avløpsanlegg ... 41
4.5.3 Nærmere om kostnadskonsekvensene 42

**5. Driftsbygninger i landbruket. Husvær for seterbruk og skogsdrift (§ 81)** 44
5.1 Gjeldende rett ... 44
5.2 Byggesaksutvalgets forslag ... 44
5.3 Bakgrunn for utvalgets forslag ... 44
5.3.1 Generelt ... 44
5.3.2 Forholdet til arbeidsmiljølovgivningen ... 45
5.3.3 Forholdet til byggeforskriftene ... 46
5.4 Høringsbehandlingen ... 46
5.4.1 Innledning ... 46
5.4.2 Høringsuttalelser ... 46
5.5 Departementets merknader ... 48
5.5.1 Innledning ... 48
5.5.2 Vurdering av enkelte bestemmelser ... 48
5.5.3 Melding. Tidsfrister ... 49
5.5.4 Forholdet til byggeforskriftene ... 50
5.6 Administrative og økonomiske konsekvenser ... 50

**6. Fritidsbebyggelse (§ 82)** ... 52
6.1 Innledning ... 52
6.2 Departementets høringsforslag ... 52
6.3 Uttalelser fra høringsinstansene ... 53
6.4 Departementets merknader ... 53

**7. Andre varige konstruksjoner og anlegg (§ 84)** ... 55
7.1 Gjeldende rett ... 55
7.2 Byggesaksutvalgets forslag ... 55
7.2.1 Mer generell beskrivelse av arbeidene 55
7.2.2 Frist for igangsettelse ... 55

Side

7.2.3 Fastsettelse av plassering og høyde ... 55
7.2.4 Presisering av hvilke regler som får anvendelse ... 55
7.3 Departementets høringsforslag om forstøtningsmur m.v. ... 56
7.4 Høringsuttalelser ... 56
7.4.1 Uttalelser til Byggesaksutvalgets forslag ... 56
7.4.2 Uttalelser til departementets forslag ... 57
7.5 Departementets merknader ... 57
7.5.1 Innledning ... 57
7.5.2 Arbeid § 84 skal gjelde for ... 57
7.5.2.1 Byggesaksutvalgets forslag ... 57
7.5.2.2 Innhegning mot veg. Forstøtningsmur 58
7.5.3 Lovens anvendelse på § 84-arbeid ... 59
7.5.3.1 Materielle krav ... 59
7.5.3.2 Melding. Tidsfrister ... 59
7.5.3.3 Kontroll ... 60
7.5.3.4 Vedtekter ... 60

**8. Midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, herunder campingvogner, telt o.l. Skur og opplag (§ 85)** ... 61
8.1 Gjeldende rett ... 61
8.2 Departementets endringsforslag ... 61
8.3 Uttalelser fra høringsinstansene ... 61
8.4 Departementets merknader ... 62
8.4.1 Generelt ... 62
8.4.2 Terminologien i § 85 og tilhørende kommunale vedtekter ... 63
8.4.3 Kriterier for plassering av § 85-innretninger ... 63
8.4.4 Vedtekt med forbud mot eller vilkår for plassering i bestemte områder ... 64
8.4.5 Campingvogner, telt o.l. ... 65
8.5 Administrative og økonomiske konsekvenser ... 65

**9. Andre endringer i plan- og bygningsloven** ... 66
9.1 Forslag fra Byggesaksutvalget ... 66
9.1.1 Byggegrunn. Miljøforhold (§ 68) ... 66
9.1.2 Plassering av bedrifter og anlegg m.v. (§ 78 nr. 2) ... 67
9.1.3 Kontroll med byggearbeid (§ 97) ... 67
9.2 Forslag fra departementet ... 67
9.2.1 Søknad om byggetillatelse (§ 93) ... 67
9.2.2 Gebyr (§ 109) ... 69
9.2.3 Fjerning eller retting av ulovlig utført arbeid (§ 113) ... 70
9.3 Innarbeidelse i plan- og bygningsloven av de endringer i bygningsloven som ble vedtatt ved lov av 14. juni 1985 nr. 74 ... 70
9.4 Endringer som følge av justeringer og andre tilpasninger samt presiseringer og rettelser av feil ... 70

Side

9.5 Endringer i plan- og bygningsloven i forbindelse med lov om bygging og drift av fjernvarmeanlegg ..... 73

**10. Lovforslag fra Byggesaksutvalget som ikke fremmes i proposisjonen. Forslag fra utvalget om endringer i reglene om byggekontroll m.m.** ..... 74

10.1 Gjeldende ordning om byggekontroll, ansvarshavende m.m. ..... 74

10.2 NOU 1985: 13 – delutredning III – Byggesaksutvalgets forslag til endringer i gjeldende lovgivning ..... 74

10.3 Høring ..... 76

10.3.1 Innledning ..... 76

10.3.2 Departementets høringsrundskriv .... 76

10.3.3 Høringsuttalelsene ..... 77

10.4 Departementets vurderinger og standpunkter. Utsettelse av utvalgets forslag om å endre reglene i § 98 om ansvarshavende og andre endringsforslag i denne sammenheng. Forslag om endring av reglene i § 97 om kontroll med byggearbeid ..... 77

10.4.1 Inneledning ..... 77

10.4.2 Entreprenørlovutvalgets forslag i NOU 1985: 4 ..... 77

10.4.3 Ot.prp. nr. 30 (1985–86) Om lov om mesterbrev i håndverk og annen næring ... 77

10.4.4 Utsettelse av Byggesaksutvalgets forslag om å endre reglene i § 98 om ansvarshavende ..... 78

10.4.5 Utsettelse av andre lovforslag fra Byggesaksutvalget i delutredning III .. 78

Side

10.4.6 Paragraf 97 – Kontroll med byggearbeid ..... 78

10.5 Administrative og økonomiske konsekvenser ..... 79

10.6 Merknader til lovforslagets § 97 ..... 79

10.7 Byggesaksutvalgets forslag til endringer i §§ 87 nr. 2 og 88 ..... 79

**11. Byggesaksutvalgets forslag om forskrift til bygningslovens § 95 nr. 2 om bygningsrådets adgang til å sette tidsfrist for andre myndigheters saksbehandling** ..... 80

11.1 Bakgrunn ..... 80

11.2 Hovedpunktene i utvalgets forslag .... 80

11.3 Høringsuttalelsene ..... 81

11.3.1 Hovedinnvendinger ..... 81

11.3.2 Andre merknader til fristreglene ..... 82

11.3.3 Spørsmålet om obligatoriske frister ... 82

11.3.4 Andre merknader og forslag ..... 82

11.4 Departementets vurderinger ..... 82

**12. Det videre moderniseringsarbeid** ..... 84

12.1 Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 84

12.2 «Holt-utvalget» ..... 84

12.3 Midlertidig lov om frikommuner ..... 86

12.4 3 B-programmet ..... 86

12.5 Sentral samordning m.v. ..... 87

12.6 «Planmodellen» ..... 87

**13. Overgangsbestemmelser. Ikrafttreden. Oppheving og endring av andre lover** ..... 89

**Utkast til lov om endringer i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77** ..... 90

# Ot.prp. nr. 57

(1985–86)

## Om lov om endringer i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77

*Tilråding fra Kommunal- og arbeidsdepartementet av 18. april 1986, godkjent i statsråd samme dag.*

## 1. Proposisjonens hovedinnhold

Kommunal- og arbeidsdepartementet legger med dette fram proposisjon om endringer i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77. Loven skal tre i kraft fra den tid Kongen bestemmer. Ved lovens ikrafttreden vil bl.a. bygningsloven av 18. juni 1965 med senere endringer bli opphevet. Det nye regelverket i plan- og bygningsloven er i alt vesentlig relatert til regler om *planlegging*. De regler i bygningsloven som vedrører *byggesaker* ble stort sett uendret tatt inn i den nye loven. Ved behandlingen av plan- og bygningsloven ble det imidlertid forutsatt at loven ikke settes i kraft før det er innarbeidet en del endringer i lovens byggesaksregler. Forslag om slike endringer er fremlagt i denne proposisjonen og er en videreføring av departementets arbeid med forenklinger i byggesaksbehandlingen. Slike forenklinger er de senere år kommet til uttrykk bl.a. ved lover av 26. mai 1978, 27. mai 1983 og 14. juni 1985 (nr. 74) om endringer i bygningsloven av 18. juni 1965. Et viktig siktemål med forenkling av byggesaksbehandlingen er at regler og krav ikke gjøres mer omfattende enn det som er nødvendig av hensyn til de samfunnsmessige behov. Forenklingsarbeidet er en kontinuerlig prosess, og den foreliggende proposisjon er et ledd i dette arbeidet.

Proposisjonens lovforslag er i det vesentlige basert på Byggesaksutvalgets delutredning II (NOU 1984: 9) og III (NOU 1985: 13), departementets egne høringsforslag og innkomne uttalelser.

Hovedinnholdet av forslagene vil fremgå av dette sammendrag.

**Ekspropriasjon**

Etter plan- og bygningsloven (§ 27-2 og § 28-2) har alle landets kommuner fått myndighet til - med visse unntak - å gi egengodkjenning av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. Tilsvarende endring er i denne proposisjon foreslått innført i ekspropriasjonssaker etter lovens § 35 nr. 1. Dette innebærer at kommunestyret får direkte ekspropriasjonsrett (uten at det kreves samtykke av departementet) til gjennomføring av regulerings- eller bebyggelsesplan for alle reguleringsformål bortsett fra landbruksformål.

Det skal være adgang til å klage til departementet over kommunestyrets/formannskapets ekspropriasjonsvedtak uansett hvilket reguleringsformål det gjelder. Departementets myndighet som klageinstans vil trolig bli delegert til fylkesmannen som lettere enn departementet kan foreta undersøkelse på stedet og få bedre direkte kontakt med partene.

Som en følge av endringen i § 35 nr. 1 er det videre foreslått endring i § 35 nr. 3 første ledd første punktum for å få riktige henvisninger. På tilsvarende måte har det vært nødvendig å endre § 8 om delegasjon av kommunestyrets myndighet, § 21 om innløsning, § 25 om

---

**Særskilt vedlegg:** NOU 1984:9 Forenklinger i bygningsloven m.v. II.
NOU 1985:13 Forenklinger i bygningsloven m.v. III.

reguleringsformål (opphevelse av siste ledd) og § 42 om grunneiers rett til innløsning.

I tilknytning til forslaget om ny § 67 a er det foreslått å endre § 38 (nytt tredje ledd) slik at det innføres hjemmel for grunneier (fester) til å ekspropriere areal for parkbelte i industriområde i samsvar med reguleringseller bebyggelsesplan.

**Refusjon**

Proposisjonen omfatter forslag til nytt kapittel IX Refusjon for utgifter til veg, vann og avløp m.v. hvor de nye bestemmelsene (§§ 46 - 58) er systematisert på en mer oversiktlig måte enn de nåværende bestemmelsene. Refusjonssystemet er i prinsippet opprettholdt, men i forenklet form. Det er fastsatt klarere saksbehandlingsregler, slik at bestemmelsene blir lettere å bruke i praksis.

Forslaget medfører at refusjon belastes ubebygd areal som kan bebygges, når eier (fester) selv - på grunn av det refusjonsberettigede tiltaket - slipper å legge veg, vann- eller avløpsledninger. Ubebygd del av bebygd eiendom kan også bli ilagt refusjon, men beløpet forfaller ikke før tomten blir utskilt.

De refusjonspliktige utgifter skal - etter forslaget - fordeles mellom de refusjonspliktige areal med en halvpart på hver av faktorene grunnareal og tillatt utnytting.

I samsvar med gjeldende regler må refusjonsbeløpet ikke overstige den verdiøkning som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen. For tilfelle av at en eiendom ikke skulle ha den nødvendige verdistigning, er det foreslått at det beløp som av den grunn blir udekket, kan kreves fordelt på de andre refusjonspliktige - forutsatt at disse har undergått den nødvendige verdistigning.

Adgangen til å kreve rettslig skjønn for å få fastsatt verdistigningen eller for å få prøvd andre sider ved refusjonsberegningen foreslås opphevet. I stedet for skjønn til å vurdere verdistigningen innføres det adgang til å kreve takst avholdt av 3 sakkyndige oppnevnt av herreds-/byretten. Det er også foreslått at det skal være adgang til å kreve taksten overprøvd av 3 nye takstmenn oppnevnt av lagmannsretten.

Før tiltaket blir påbegynt skal tiltakshaveren etter forslaget ha utarbeidet planer med kart og kostnadsoverslag, og kommunen kan kreve innsendt bindende pristilbud. Materialet skal sendes bygningsrådet, som treffer vedtak bl.a. om hvilke areal som er refusjonspliktige. Bygningsrådets vedtak kan påklages til departementet (som vil delegere myndigheten til fylkesmannen).

Fristen for klage er 3 uker etter at bygningsrådets vedtak er mottatt. Den samme fristen gjelder for å kreve takst i første instans for å få vurdert om den refusjonspliktige eiendom vil få den nødvendige verdistigning. Etter de nye reglene kan således eventuelle klagepunkter og taksering av verdistigning bli avgjort på et tidlig tidspunkt under saken.

Departementet har foreslått at grunneier (fester) skal ha rett til å kreve innløsning dersom denne mener at arealet ikke kan bebygges på en økonomisk forsvarlig måte hvis det skal belastes med den pålagte refusjon.

**Naturalopparbeiding**

Paragraf 67 er foreslått endret slik at det følger direkte av loven - og ikke som nå er betinget av kommunal vedtekt - at bygningsrådet kan kreve opparbeidelse av veg, vann og avløp som vilkår for delings- eller byggetillatelse. Det skal etter forslaget være anledning til å gi delingstillatelse på vilkår av at opparbeiding skjer før tomten bebygges.

Det foreslås også en ny § 67 a som gir bygningsrådet adgang til å kreve at felles areal for flere eiendommer og parkbelte i industriområde blir ervervet og opparbeidet i samsvar med reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

**Driftsbygninger i landbruket**

Etter gjeldende § 81 får bygningsloven bare begrenset anvendelse for oppføring m.v. av driftsbygninger i landbruket. En del kommuner har ved vedtekt fastsatt at lovens bestemmelser skal gjelde for slike driftsbygninger ut over det som følger direkte av § 81. Vedtektenes innhold er varierende.

Etter det foreliggende forslag vil kravene til saksbehandling og til driftsbygningers utførelse m.v. bli likelydende i hele landet. Gjeldende vedtekter oppheves og adgangen til å gi nye vedtekter bortfaller.

For oppføring m.v. av driftsbygninger i landbruket vil det ikke trenges byggetillatelse etter § 93 dersom det sendes melding til bygningsrådet om arbeidet og om at det vil bli utført i samsvar med de regler som er gitt i eller i medhold av den nye § 81. Dersom bygningsrådet ikke har innvendinger mot tiltaket innen 3 uker etter at det har mottatt meldingen, kan tiltaket iverksettes. Bygningsrådet kan forlenge fristen med 3 uker.

Lovens regler om tilknytningsplikt for vannforsyning og for veg og avløpsvann vil ikke gjelde for slike driftsbygninger. Departementet kan gi forskrift om at også andre

av lovens regler ikke skal gjelde. For øvrig gjelder lovens bestemmelser så langt de passer.

Gjeldende regler i § 81 om husvær for seterbruk og skogsdrift er foreslått endret slik at reglene for driftsbygninger også skal gjelde for slike husvær.

**Fritidsbebyggelse**

Terminologien i plan- og bygningslovens § 82 «Sportshytter, sommerhus og kolonihagehus» er endret til «Fritidsbebyggelse (fritidsboliger og tilhørende uthus)».

Etter lovens § 82 kan departementet ved forskrift bestemme at bare deler at loven med forskrifter skal gjelde for fritidsbebyggelse. Bestemmelsen forslås endret slik at det blir fastsatt direkte i loven at regler om tilknytningsplikt for vannforsyning og for avløpsvann ikke skal gjelde for slik bebyggelse. For øvrig kan departementet gi forskrift om at også andre av lovens bestemmelser ikke skal gjelde. Etter den vedtatte plan- og bygningslov bortfaller oversiktsplanvedtekter ved lovens ikrafttreden. Godkjent disposisjonsplan som er påbegynt gjennomført før lovens ikrafttreden kan gjennomføres etter ikrafttreden. Etter det foreliggende forslag (revidert § 119) bortfaller for øvrig gjeldende vedtekter til § 82 med unntak av vedtekter om bygge- og delingsforbud, som skal gjelde inntil kommunen har fått vedtatt arealdel til kommuneplan. Dette er fortsatt i Ot.prp. nr. 56 (1984-85), og presiseres nå i § 119 nr. 1.

Adgangen til å gi nye vedtekter til § 82 bortfaller. Dette vil - sammenholdt med de overgangsbestemmelser som er nevnt ovenfor - innebære at regelverket for fritidsbebyggelse vil bli likelydende i hele landet.

**Andre varige konstruksjoner og anlegg**

De gjeldende regler i § 84 om andre varige konstruksjoner og anlegg er foreslått endret ved at beskrivelsen av hvilke arbeider paragrafen omfatter har fått en generell form istedenfor den tidligere eksemplifiseringen, men likevel slik at masseuttak og -oppfylling nevnes spesielt.

Merknadene om saksbehandlingen i omtalen ovenfor om driftsbygninger i landbruket gjelder tilsvarende for arbeider som går under § 84.

Gjeldende § 84 som gir loven begrenset anvendelse for slike arbeider, er foreslått endret slik at loven skal gjelde så langt den passer. Departementet kan gi forskrift om at bestemmelser i loven ikke skal gjelde.

**Midlertidige eller transportable konstruksjoner og anlegg**

Gjeldende regler i § 85 om midlertidige og transportable konstruksjoner og anlegg er til dels upresise og har for så vidt vært egnet til misforståelser. Med det foreliggende endringsforslag er det tatt sikte på å regulere plasseringen av slike innretninger slik at de ikke fører til vesentlig ulempe for omgivelsene. Kommunen kan ved vedtekt - som er gyldig uten departementets stadfesting - vedta nærmere bestemmelser. Reglene omfatter også - med visse unntak - plassering av campingvogner, telt o.l.

**Kontroll med byggearbeid**

Bestemmelsene i gjeldende § 97 om kontroll med byggearbeid foreslås endret slik at bygningsrådet skal ha *rett* - men ikke plikt - til å føre tilsyn og kontroll med utførelsen. Forslaget er i samsvar med en utstrakt praksis i kommunene og medfører således ikke noen vesentlig endring i forhold til det som er vanlig i dag. Den foreslåtte lovtekst vil gjøre det klarere at den kontroll bygningsmyndighetene kan utføre, ikke vil frita byggherren og dennes kontraktsparter for deres ansvar for byggetiltaket.

**Andre endringer i plan- og bygningsloven**

Gjeldende regler i § 68 om byggegrunn og drenering er foreslått endret med sikte på å bringe regelverket for disse enkeltsaker i samsvar med regelverket i plansaker. De nye regler gjelder ikke bare som nå restriksjoner for byggetiltak som følge av naturgitte forhold, men også miljøforhold. Reglene er foreslått gjort gjeldende også ved deling av eiendom.

For å unngå tvil om forståelsen av gjeldende regler i § 78 nr. 2 er disse regler foreslått endret slik at det klart fremtrer at det kun er plasseringen av de aktuelle bedrifter eller anlegg m.v. som skal godkjennes av bygningsrådet.

Gjeldende regler om gebyr (§ 109) er foreslått endret slik at bestemmelsen gir kommunen sikker hjemmel til å kreve gebyrer til dekning av utgifter til konsulentbistand ved behandling av teknisk kompliserte byggesaker. Byggherren kan selv sørge for slik konsulentbistand.

Kommunestyret kan etter plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2, som svarer til gjeldende bygningslov § 14 nr. 2, delegere bygningsrådets myndighet til bl.a. bygningssjefen. Etter det foreliggende forslag til endring i § 93 vil slike delegasjonsvedtak ikke lenger være nødvendig i saker som angår byggetil-

latelse etter § 93 og som gjelder kurante saker som i alle forhold tilfredsstiller gjeldende lovgivning. Forslaget innebærer at bygningssjefens beslutningskompetanse blir hjemlet direkte i loven og at ordningen vil gjelde i alle landets kommuner. Kommunestyret kan vedta vedtekt om at de nye regler ikke skal gjelde i kommunen.

Det er videre foreslått en endring i § 113 som gir bygningsrådet sikker hjemmel til å kreve at ulovlig utført byggearbeid blir fjernet eller rettet.

Stortinget har nylig vedtatt lov om bygging og drift av fjernvarmeanlegg, jfr. Ot. prp. nr. 20 (1985–86). Nye regler om fjernvarmeanlegg som reguleringsformål og om tilknytningsplikt forutsettes inntatt direkte i plan- og bygningsloven gjennom denne proposisjonen. Slike regler er foreslått inntatt i lovens § 25 nr. 6 og ny § 66 a.

I lovforslaget er innarbeidet endringer som ble vedtatt ved lov av 14. juni 1985 nr. 74 om endringer i bygningsloven av 18. juni 1965. En del av disse endringene samt en del av bestemmelsene i plan- og bygningsloven er justert eller tilpasset det nye regelverk, eller det er foretatt presiseringer og rettelser av feil.

Departementet har overveid Byggesaksutvalgets forslag om endringer i bestemmelsene om ansvarshavende (§ 98) og andre bestemmelser som har sammenheng med dette. Forslagene er imidlertid ikke tatt opp til behandling i denne omgang fordi de bør ses i sammenheng med foreliggende forslag om opphevelse av entreprenørloven (NOU 1985: 4) og håndverksloven (Ot.prp. nr. 30 (1985-86) om lov om mesterbrev i håndverk og annen næring).

Byggesaksutvalget har lagt frem forslag til forskrifter til § 95 nr. 2 om at bygningsrådet kan sette tidsfrister for andre myndigheters saksbehandling. Høringsuttalelsene viser at problemene i forbindelse med slike frister må bearbeides videre. Det kan bl.a. være nyttig å få spørsmålet nærmere belyst ved forsøksordninger etter frikommuneloven (Ot.prp. nr. 36 (1985-86)).

Departementet har under avsnitt 12 i proposisjonen synspunkter på det videre moderniseringsarbeid i samband med målsettingen om enklere byggesaksbehandling og bedre samordning av regelverket i byggesaker.

Om de økonomiske og administrative konsekvenser av lovforslagene i proposisjonen bemerkes generelt at de vil føre til enklere og raskere saksbehandling, bl.a. ved overføring av beslutningsmyndighet fra sentrale til lokale myndigheter og innenfor kommunenes egne organer. For visse tiltak er saksbehandlingen forenklet ved innføring av meldesystem med tidsfrister for bygningsrådets saksbehandling. Regelverket er endret med sikte på mer entydige og praktikable bestemmelser. Lovforslagene antas å medføre rasjonaliseringsgevinster som totalt sett vil føre til besparelser for alle parter i en byggeprosess.

Proposisjonen er forelagt Justisdepartementets lovavdeling til lovteknisk gjennomgåelse. Justisdepartementets merknader er i det vesentlige tatt til følge.

# 2. Bakgrunnen for proposisjonen

## 2.1 FORENKLING AV BYGGESAKS-BEHANDLINGEN

Gjennom lovgivningen som omfatter sentrale lover og forskrifter, samt regionale og lokale vedtekter, har det offentlige fastsatt rammevilkår for byggevirksomheten. Regelverket er et viktig virkemiddel i det offentlig engasjement for regulering av denne virksomheten. De som deltar i byggevirksomheten (byggherrer, arkitekter, rådgivende ingeniører, entreprenører m.v.) må arbeide under de rammevilkår som fastsettes av det offentlige.

Bygningsloven av 18. juni 1965 - som gjelder inntil plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 settes i kraft - med tilhørende forskrifter (byggeforskrifter) - er det grunnleggende regelverk om behandling av byggesaker, om regulering m.v. av byggeområder og om krav til de enkelte byggetiltak. I tillegg til bygningslovgivningen er det i en rekke sektorlover, statsbankenes finansieringsvilkår m.v. gitt omfattende bestemmelser som har betydning for byggevirksomheten.

Det er etter hvert blitt et slikt mangfold av forskjellige bestemmelser at det er nødvendig å gjennomgå hele regelverket for å sikre dets indre sammenheng og sørge for at det sett under ett ikke blir mer omfattende og komplisert enn de underliggende hensyn strengt tatt krever. En systematisk forenkling av regelverket og samordning av bestemmelsene representerer et grunnleggende og viktig avbyråkratiseringstiltak på et felt som både for publikum og samfunnet er meget viktig, og hvor omfanget av klager over «byråkratisering» har vært stor.

Gjennom de senere år er det iverksatt ulike tiltak for å rydde opp på dette felt. Her nevnes nedsettelsen av *Forenklingsutvalget*, og de lov- og forskriftsendringer som er gjennomført i henholdsvis 1978 og 1979 på grunnlag av utvalgets utredning i NOU 1976: 27 Forenklinger i byggesaksbehandlingen.

Forenklingsutvalget ga i sin utredning uttrykk for at det er behov for en forenkling og koordinering av forskrifter og regler som berører byggevirksomheten. Utvalget med tilslutning fra bl.a. Byggefagrådet, påpekte at det er behov for en fortløpende vurdering av forenkling av regelverket og effektiviseringstiltak. Etter utvalgets mening viser erfaring at en på ordinær måte ikke makter å sørge for tilstrekkelig samordning ved utarbeidelse av nye lover og forskrifter. Utvalget foreslo å opprette en sentral instans under Kommunaldepartementet for å vareta denne oppgave, og som også ville være av verdi som kontaktorgan for byggebransjen, kommunene og andre. En slik instans burde også ha til oppgave å vurdere kommunale forskrifter og stå til rådighet med veiledning og informasjon.

Kommunal- og arbeidsdepartementet er det sentrale organ for forenkling og samordning av regelverk og behandling vedrørende den enkelte byggesak. Til å bistå departementet i dette arbeidet ble det nedsatt to utvalg: Byggeforskriftsutvalget og Byggesaksutvalget.

*Byggeforskriftsutvalget*, senest oppnevnt 14. desember 1979, har hatt til mandat å vurdere hele byggeforskriftskomplekset, herunder om bygningstekniske krav i andre lover og forskrifter m.v. kan innarbeides i byggeforskriftene. På grunnlag av bl.a. Byggeforskriftsutvalgets utredninger og forslag er vesentlige deler av byggeforskriftene av 1. august 1969 revidert og erstattet av «Byggeforskrift 1985». Resterende deler av forskriftskomplekset er for tiden under avsluttende behandling i departementet i samarbeid med Statens bygningstekniske etat. Målet med revisjonsarbeidet er å fjerne unødvendige reguleringer og gjøre reglene enklest mulig for brukerne.

Ved siden av dette ble det høsten 1980 besluttet å sette ned et eget utvalg, *Byggesaksutvalget*, for samordning av det øvrige regelverk vedrørende byggesaksbehandling.

Miljøverndepartementet er det sentrale organ for arealplanleggingen etter bygningsloven. Arbeidet med forenkling og samordning av lovverket vedrørende arealbruk er tatt opp av dette departement. På grunnlag av bl.a. utredninger og forslag fra *Planlovutvalget* som ble oppnevnt 15. januar 1982, er det 14. juni 1985 (som lov nr. 77) vedtatt en ny plan- og bygningslov. Loven er ennå ikke satt i kraft idet det bl.a. er forutsatt at det skal gjennomføres et bredt informasjonsarbeid samt at det blir innarbeidet en del lovendringer som vedrører byggesaksbestemmelsene i loven. Disse endringer er delvis de som ble vedtatt 14. juni 1985 (som lov nr. 74) og delvis de som er foreslått i denne proposisjon.

De tre nevnte utvalg har i noen utstrekning arbeidet på samme saksfelt og med samme problemstillinger. Utvalgenes arbeid er søkt koordinert bl.a. ved at enkelte personer er oppnevnt som medlem av to eller alle tre utvalg.

I St.meld. nr. 61 for 1981-82 er det gjort rede for Regjeringens syn på viktige boligpolitiske spørsmål - herunder forenkling og samordning av regelverk og saksbehandling av betydning for byggevirksomheten. Et klart, oversiktlig og enkelt regelverk med smidige prosedyrer for kontroll og saksbehandling av byggesaker må være hovedsiktemålene i arbeidet for økt produktivitet og sikring av kvalitet både i forhold til det byggetterspørrende publikum, til utbygger og til samfunnet for øvrig.

Disse prinsipper er også kommet til uttrykk i St.meld. nr. 57 for 1984-85 om Arbeidet med regelreform i fovaltningen. Det pekes i denne melding på det arbeid som er i gang med å desentralisere og demokratiserer avgjørelsesmyndighet i plan- og byggesaker samt at det er et siktemål at fylkene og kommunene stimuleres til aktiv planlegging som kan forenkle behandlingen av den enkelte byggesak. Kommunaldepartementet har i samarbeid med Miljøverndepartementet i den senere tid iverksatt en rekke tiltak med det nevnte siktemål for øye.

Også i St. meld. nr. 15 for 1985-86 om bygg- og anleggsnæringene er omtalt arbeidet med regelreformer og forenkling av behandlingsprosedyrer i plan- og byggesaker.

## 2.2 BYGGESAKSUTVALGET

Byggesaksutvalget ble oppnevnt ved kongelig resolusjon av 5. desember 1980. Det fikk ved oppnevningen følgende sammensetning:

Fylkesmann Annfinn Lund, Hedmark, formann
Byråsjef Dikka Simonsen, Oslo (Kommunaldepartementet)
Byråsjef Tom Hoel, Oslo (Miljøverndepartementet)
Førstekonsulent Ruth Anker Høyer, Oslo (Forbrukerrådet)
Husmor Gerd Vollum, Asker (Norske Kommuners Sentralforbund)
Bygnings- og oppmålingssjef Kjell Fjærtoft, Ålesund (Norske Kommuners Sentralforbund)
Arkitekt Kirsti Knudsen, Alta (Byggefagrådet)
Ingeniør, advokat Jon Holt, Bærum (Byggefagrådet)
Eiendomssjef Gunvald Gussgard, Bærum (Byggeforskriftsutvalget)
Forbundsformann Odd Isaksen, Oslo (Norsk Bygningsindustriarbeiderforbund).

Kommunaldepartementet oppnevnte fra 1. februar 1981 etter anmodning fra Forbrukerrådet konsulent Vera Vislie som medlem i utvalget i stedet for Ruth Anker Høyer. Fylkesmann Annfinn Lund ba seg fritatt fra formannsvervet da han tiltrådte som ekspedisjonssjef i Kommunaldepartementet 1. september 1981. Fra samme dato oppnevnte departementet kommuneadvokat Audvar Os, Oslo, som formann i utvalget.

Fra april 1982 oppnevnte departementet plansjef Børre Skaslien, Trondheim, som formann, idet kommuneadvokat Os ba seg fritatt i forbindelse med at han ble valgt til Stortingets ombudsmann for forvaltningen. Forbrukerrådet og Bygningsindustriarbeiderforbundet har vært fritatt for representasjon i utvalgets senere arbeid.

Utvalgets medlemmer har hatt en funksjonstid på 4 år. Sekretariatoppgaven har vært lagt til Bolig- og bygningsavdelingen i Kommunaldepartementet.

Utvalget fikk ved oppnevningen følgende mandat:

«Det nye utvalg skal ha som mandat å vurdere og fremme forslag om endringer i lover, forskrifter og administrative behandlingsrutiner vedrørende byggesaksbehandlingen, herunder bygningstekniske vilkår for finansiering.

Hovedhensikten må være å oppnå en enklere og sikrere byggesaksbehandling. Regelverket bør utformes med sikte på en enklere gjennomføring og gis et klarere innhold som kan bidra til større muligheter for å klarlegge konsekvenser og til å finne fram til forsvarlige sikkerhets- og miljømessige løsninger.

Det vil som nevnt bli oppnevnt et eget utvalg under Miljøverndepartementet til å utrede mulighetene for en videre forenkling og samordning av det samlede lovverk vedrørende bruk og vern av arealer og andre naturressurser med utgangspunkt i den nye planleggingsloven. Målet med dette arbeidet er å få til at endelig avklaring av all arealbruk skal kunne skje gjennom planlegging etter planleggingsloven.

Nærværende utvalg skal på denne bakgrunn konsentrere seg om regelverket som direkte gjelder behandlingen av den enkelte byggesak.

Utvalget bør stå fritt til å ta opp til vurdering gjeldende lovgivning, således også lover som nylig er vedtatt samt lovforslag som allerede er fremmet.

Ved å vurdere den totale sammenheng i byggesaksbehandlingen vil utvalget også kunne prioritere de tiltak som antas å gi størst forenklingseffekt. I denne forbindelse bør utvalget også gjennomgå oppgave- og kompetansefordelingen mellom de ulike

bygningsmyndigheter, og spesielt vurdere hvorvidt det ligger forenklingsmuligheter i en ytterligere delegering både mellom nivåene og fra bygningsrådet til den kommunale bygningsadministrasjon. Utvalget bør også se på mulighetene for å styrke bygningsadministrasjonens innsats når det gjelder informasjon og veiledning til publikum i forbindelse med byggesaksbehandling.

Departementet antar at et hensiktsmessig utgangspunkt for arbeidet vil være bygningsloven med de endringer som foreslås i Ot.prp. om regional planlegging (Planleggingsloven).

Bygningsloven bør gjennomgås på bakgrunn av den utvikling som har funnet sted siden 1965, og i relasjon til nyere lovgivning innnen byggesektoren. Dette vil gi bedre grunnlag for å trekke opp klar avgrensing av hvilke forhold som bør reguleres i bygningslovgivningen og også gi større mulighet for å bedre lovens oppbygging og innhold og dermed lette arbeidet med koordinering og samordning med annet lovverk.

Utvalget bør i denne sammenheng kritisk gjennomgå lovens nåværende system med lokale forskrifter, og utrede og eventuelt fremme forslag til omlegging, f.eks. slik at den helt eller delvis blir avløst av generelle forskrifter eller av standardvedtekter som er gyldig uten særskilt stadfesting i departementet.

Videre bør utvalget vurdere hvorvidt forutsetningen ligger - eller kan legges til rette for lovfesting av en vesentlig mer vidtgående delegering av myndighet til kommunale organer som fra bygningsråd til bygningadministrasjon innen den enkelte kommune. En slik delegering kunne innebære en understrekning av bygningsrådets rolle som planlegging- og politisk styringsorgan med ansvar for opptrekking av retningslinjer, mens enkeltsaker avgjøres av bygningsadministrasjon på grunnlag av disse retningslinjene.

Utvalget bør utrede om en forbedring av bygningslovens regler for regulerte områder kan bidra til en enklere behandlingsmåte ved at kommuneplan eller forenklede reguleringsplaner i stor grad kan fungere som tilfredsstillende plangrunnlag og at videre detaljregulering varetas ved søknad om byggetillatelse.

Departementet vil understreke at også regler for arealutnyttelse som ikke direkte gjelder oppføring eller utbedring av bygninger, bør vurderes, f.eks. regler for konstruksjoner og anlegg, masseuttak og bruk av ubebygde arealer. Disse tiltak har sammenheng med de egentlige byggetiltak, er viktige elementer i bygningsrådets arbeidsfelt og har betydning for arbeidssituasjonen i teknisk administrasjon i kommunen.

Av stor betydning for en effektiv behandling er også reglene for saksbehandlingen. Bygningsrådet er tillagt og kan bli overført myndighet etter flere lover som berører en byggesak. Det bør påses at formelle regler ikke er til hinder for en ensartet og rask behandling av sakene. Det bør også være mulig å oppnå en bedre samordning mellom forvaltningsloven og de særregler for behandlingen som er gitt i bygningsloven.

På bakgrunn av at byggesaksbehandlingen, selv om det oppnås en betydelig forenkling, likevel vil kunne fortone seg som komplisert for publikum, bør utvalget også vurdere informasjons- og veiledningsbehovet overfor publikum. Spesielt bør utvalget i denne forbindelse gjennomgå den kommunale bygningsadministrasjons organisering og arbeidsformer med sikte på varetakelse av dette behovet og på en generell effektivisering. Utvalget bør også vurdere hvorvidt det er behov for å forbedre de sentrale bygningsmyndigheters veiledning overfor kommunene.

Utvalget gis mandat til å utrede følgende spørsmål:

- samordning av regelverk vedrørende byggesaker, herunder byggetekniske vilkår for finansiering.
- Gjennomgang av bygningsloven, byggeforskrifter og bygningsvedtekter og andre bestemmelser av betydning for byggesaksbehandling med sikte på forenkling, klargjøring og forbedring av bestemmelsene, herunder veiledning om prakisering av regelverket med sikte på å unngå tolkningsfeil og usikkerhet i saksbehandlingen.
- Vurdere administrative tiltak og fremme forslag til forenkling av saksbehandlingen ved f.eks. delegering av myndighet eller endring av behandlingsrutiner.
- Utrede og fremme forslag til et sikkerhetsmessig system for informasjon og veiledning med sikte på å oppnå forenkling av saksbehandlingen innen offentlig administrasjon og politiske organer som har ansvaret for byggesaksbehandlingen.
- Avgi uttalelse om nye forslag til lover og forskrifter med sikte på å vareta hensynet til forenkling og samordning av lovverket for byggesakene.

Utvalgets arbeid forutsettes utført i samråd med byggeforskriftsutvalget.

Kommunaldepartementet kan gi utfyllende bestemmelser om mandat og skal i samråd med Miljøverndepartementet foreta de nødvendige avgrensninger i mandatet i forhold til arbeidet med forenkling og samordning av lovgivningen om planlegging av arealbruk.

Utvalget skal ved begynnelsen av hvert år legge fram for departementet en arbeidsplan for året.

Utvalget bør etter gjennomgått vurdering av de enkelte saksfelter legge forslagene frem for departementet uten å avvente en samlet utredning.»

### 2.2.1 Hovedpunkter i forslag fra Byggesaksutvalget

#### *2.2.1.1 Utvalgets delutredning I. Lov av 27. mai 1983*

Byggesaksutvalget valgte å starte med forslag til endringer i en del enkeltbestemmelser i bygningsloven som det regnet med raskt vil kunne gi en forenklingsgevinst og en ikke ubetydelig forenkling av byggesaksbehandlingen.

Forslagene ble lagt frem i utredning av mars 1982 (NOU 1982:13 Forenklinger i bygningsloven) og gikk i hovedsak ut på:

- desentralisering av myndighet fra sentralt nivå til kommunene (§§ 7,8 og 28)
- større adgang for kommunene til å velge egne løsninger (§§ 10, 12 og 69)
- forenkling og klargjøring av bestemmelser med mulighet for raskere saksbehandling (§ 70)

Disse forslag fra utvalget samt en del andre lovendringsforslag ble fremmet i Ot.prp. nr. 27 (1982-83) og vedtatt 27. mai 1983. Lovendringene ble satt i kraft 1. august 1983.

*2.2.1.2 Utvalgets delutredning II*

Høsten 1981 tok Kommunaldepartementet opp med utvalget spørsmålet om revisjon av bestemmelsene i bygningsloven (Kap. VI) om refusjon for utgifter til veg, vann- og avløpsanlegg. Departementet viste til at hovedhensikten måtte være å oppnå en mer hensiktsmessig ordning for beregning og innkreving av utgifter til veg-, vann- og avløpsanlegg som er bekostet av kommunene eller privat grunneier (fester) og til veganlegg som er bekostet av stat eller fylke. Utvalget ble også bedt om å vurdere spørsmålet om samordning av bygningslovens refusjonsbestemmelser med lovgivningen om kommunale vass- og kloakkavgifter, herunder også spørsmålet om etablering av en ordning med kommunale vegavgifter. Utvalget ble samtidig bedt om å vurdere reglene i bygningslovens §§ 66 og 67, som har sammenheng med bygningslovens refusjonsbestemmelser.

Utvalget har i delutredning II (NOU 1984:9) avgitt til Kommunaldepartementet i mars 1984, foreslått endringer i bygningslovens refusjonsregler med hovedsiktemål å forenkle saksbehandlingen. Utvalget foreslår også bl.a. opphevelse av gjeldende regel om at refusjon ikke skal overstige den verdistigning som en eiendom blir tilført ved tiltaket, at gjeldende ordning med avdragsbetaling skal bortfalle samt at vassog kloakkavgiftsloven endres slik at det blir adgang for kommunen til å kreve tilknytningsavgift også for veg.

I samme utredning foreslår utvalget at bygningsloven skal gjelde for driftsbygninger i landbruket.

Utvalgets utredning er nærmere omtalt under avsnitt 4 og 5.

*2.2.1.3 Utvalgets delutredning III*

Byggesaksutvalget avsluttet sitt utredningarbeid med å legge frem delutredning III (NOU 1985:13) for Kommunaldepartementet i april 1985. Etter samråd med departementet har utvalget nærmere vurdert og lagt frem forslag som i hovedsak går ut på følgende:

1. Forenkling og klargjøring av gjeldende regelverk med sikte på smidigere saksbehandling. Utvalget foreslår klarere regler om ansvarsforholdet mellom bygningsmyndighetene og byggherren ved bl.a. å pålegge byggherren sterkere grad av egenkontroll, å kreve at byggeplanene skal foreslås av en ansvarshavende anmelder og at forelegg skal kunne rettes direkte mot ansvarshavende. Utvalget har videre bl.a. lagt frem forslag om forskrifter til loven om tidsfrister for andre myndigheters saksbehandling.
2. Bedre samordning av byggesaksbehandlingen. Utvalget foreslår at det legges større avgjørelsesmyndighet til bygningsrådet, bl.a. i byggesaker som krever behandling etter jordloven, vegloven, forurensnings- og arbeidsmiljølovgivningen. Hovedsakelig på denne bakgrunn lanserer utvalget den såkalte «Planmodellen».
3. Praktiske saksbehandlingstiltak.

   Med sikte på rimeligere fordeling og bedre utnytting av ressursene, enkle og effektive saksbehandlingsprosedyrer peker utvalget på de store fordeler som ligger i bruk av administrativ databehandling i byggesaksbehandlingen og i tinglysingssaker. Utvalget mener videre at det bør være en hovedoppgave å få et bedre veilednings- og informasjonssystem i byggesaker og nevner bl.a. behovet for en ny kommentarutgave til plan- og bygningsloven.
4. Videreføring av arbeidet med produktivitet og forenkling.

   Utvalget understreker behovet for en bred og kontinuerlig offentlig innsats med utredning, utforming av policy, lovarbeid og organisatorisk oppfølgning på alle ledd i forvaltningen. Utvalget anbefaler bl.a. at det opprettes et referanseorgan som kan være et forum for ideskapning og rådgivning som støtte og korrektiv i departementets arbeid.

Utvalgets utredning er nærmere omtalt under avsnitt 7, 9, 10, 11 og 12.

### 2.3 LOV AV 14. JUNI 1985 NR. 74 OM ENDRINGER I BYGNINGSLOVEN AV 18. JUNI 1965

På grunnlag av utredninger foretatt i Kommunal- og arbeidsdepartementet og innkomne uttalelser fra høringsinstansene ble det ved Ot.prp. nr. 45 (1984-85) fremmet forslag om noen endringer i bygningsloven av 18. juni 1965. Etter vedtak i Stortinget ble endringene sanksjonert av Kongen 14. juni 1985.

Endringene tar bl.a. sikte på enklere saksbehandlingsprosedyrer for mindre byggearbeid på boligeiendom som er bebygd med småhus (ny § 86a) og for byggearbeid innenfor en enkelt bedrifts område (ny § 86b). Det ble videre foretatt noen endringer i bygningslovens begreper slik at de blir i samsvar med forurensningslovens terminologi. Endringene ble satt i kraft med virkning fra 1. august 1985.

Videre ble det samtidig på grunnlag av utvalgsutredninger, bl.a. NOU 1977:7, og høringsuttalelser vedtatt å gi landsomfattende lovregler for heisanlegg o.l. (ny § 106a). Disse regler vil bli satt i kraft samtidig med forskrifter som er under utarbeidelse i samarbeid med bl.a. representanter for heisbransjen.

### 2.4 PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 14. JUNI 1985 NR. 77

Som nevnt foran under avsnitt 2.1 er den nye plan- og bygningsloven ikke satt i kraft idet det bl.a. er forutsatt at det skal gjennomføres et bredt informasjonsarbeid samt at det blir innarbeidet en del lovendringer som vedrører byggesaksbestemmelsene i loven.

Den nye loven er i alt vesentlig relatert til regler om planlegging med sikte på samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser og om utbygging.

De nasjonale hensyn skal ivaretas av rikspolitiske myndigheter. Dette skal dels skje gjennom den nasjonale planleggingen, ved at det i loven er åpnet adgang til å gi rikspolitiske bestemmelser, gjennom samordning av fylkesplanleggingen, ved at statlige sektororganer skal trekkes inn i kommuneplanleggingen på et tidlig tidspunkt i planprosessen og gjennom sektorlovgivningen.

Fylkenes behov for planlegging og samordning er ivaretatt gjennom bestemmelsene om fylkesplanlegging.

Når det gjelder den kommunale planleggingen er det tatt sikte på at kommunene skal sikres et planverktøy som gir kommunene mulighet til en forsvarlig planlegging og langsiktig ressursutnyttelse i sin kommune ut fra lokale behov.

På denne måten har en oppnådd klarhet, ryddige ansvarsforhold og nødvendig samordning mellom planlegging på rikspolitisk, fylkespolitisk og kommunalt nivå.

Det er i loven lagt stor vekt på større åpenhet i planprosessen. Dette skal skje gjennom større grad av offentlighet og ved medvirkning fra publikum, grunneiere og berørte interesser Planleggingsmyndighetene i stat, fylkeskommune og kommune skal på et tidlig tidspunkt i planleggingsarbeidet drive en aktiv opplysningsvirksomhet. Publikum og grunneiere kan på denne måten gjøre sitt syn gjeldende på en mer hensiktsmessig måte og på et så tidlig tidspunkt at det kan øves reell innflytelse på planleggingen. Også statlige fagmyndigheter og andre interesserte er sikret en aktiv medvirkning i planprosessen.

De nye planleggingsbestemmelsene tar ikke bare sikte på areal- og naturressursforvaltning. Kommunene skal utføre en løpende kommuneplanlegging for å samordne den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utvikling innenfor sine områder. De enkelte sektorene, også de statlige og fylkeskommunale, skal delta aktivt i planarbeidet. Når det gjelder den kommunale planleggingen er det lagt opp til egengodkjenning ved at kommunestyret kan vedta både kommuneplan og reguleringsplan med bindende virkning. Egengodkjenningen gjelder ikke dersom det er kommet innsigelser fra statlige fagmyndigheter eller fra fylkeskommunen. Er dette tilfelle, må planen inn til departementet til godkjenning.

Det har vært et viktig mål å finne fram til et system som gir folkevalgte organer tilstrekkelig kontroll med arealbruken. Arealdelen i kommuneplanen skal gis direkte rettsvirkning for arealbruken. Kommunestyret kan likevel vedta at kommuneplanen bare skal ha veiledende virkning i enkelte områder. Systemet med generalplanvedtekt og særskilte vedtekter om hytter i nåværende bygningslov bortfaller.

Når kommuneplan er vedtatt kan utbygging bare skje i samsvar med plan. Som en overgangsordning kan kommunestyret vedta et midlertidig plankrav for en overgangsperiode på tre år. Det midlertidige plankravet kan med departementets samtykke forlenges med inntil 2 år. Ordningen med «pusteromsvedtekter» i påvente av generalplan i nåværende bygningslov oppheves.

I likhet med bygningsloven fra 1965 gjelder den nye loven for hele landet, men for sjøom-

råder gjelder lovens regler om planlegging med tilhørende bestemmelser i større utstrekning enn tidligere. Kommuneplanen bør vurdere hovedtrekkene i utnyttelse og vern av de nære sjøområder og vassdrag.

Byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjøen i strandplanloven er opprettholdt i den nye loven, men slik at kommunen skal vurdere behovet for et slikt forbud i forbindelse med sin planlegging.

Plan- og bygningsloven erstatter tre lover:

- bygningsloven av 1965
- lov om fornyelse av tettbygde strøk av 1967 og
- strandplanloven av 1971.

De endringer som er forutsatt i plan- og bygningslovens byggesaksregler er innarbeidet i den foreliggende proposisjon.

## 2.5 OVERSIKT OVER ANDRE FORSLAG OM ENDRINGER I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

### 2.5.1 Kommunaldepartementets høringsforslag av 10. januar 1986.

Departementet har sett det som ønskelig å ta opp i proposisjonen forslag om lovendringer som ikke tidligere har vært på høring. Ved rundskriv av 10. januar 1986 er disse forslag lagt frem for høringsinstansene til uttalelse. Forslagene representerer viktige forenklingstiltak som kan gi positive økonomisk/administrative konsekvenser. Forslagene omfatter:

- Endring i § 93 slik at bygningssjefen kan gi byggetillatelse når det gjelder mindre og kurante byggetiltak som i alle forhold tilfredsstiller gjeldende lovgivning. (Merknad: De to siste leddene i § 93 ble opphevet og et nytt siste ledd ble vedtatt ved lov av 14. juni 1985 nr. 74, se avsnitt 2.3 foran.)
- Endring i § 113 som gir bygningsrådet en sikker generell hjemmel (uten å gå veien om forelegg etter § 114) til å kreve at ulovlig utført byggearbeid blir fjernet eller rettet.
- Endring i gebyrreglene i § 109 som gir kommunen sikker hjemmel til å kreve gebyrer til dekning av utgifter til konsulentbistand ved behandling av teknisk kompliserte byggesaker.

Departementet foreslår videre, i samråd med Miljøverndepartementet.

- å gjøre visse endringer i lovens § 82 (om sportshytter m.v), bl.a. forslag om begrensninger i lovens anvendelse på fritidsbebyggelse (fremlagt i 2 alternativer). Det vises til nærmere omtale under avsnitt 6.

### 2.5.2 Endringsforslag som følge av presiseringer, justeringer og rettelser av tekniske feil m.v

Disse forslag har ikke vært på høring da endringene er av slik karakter at høring må anses åpenbart unødvendig, jfr. regelverksinstruksen (Kgl. res. av 30. august 1985) som viser til forvaltningslovens § 37.

Forslagene omfatter §§ 3, 11-1 nr. 3, 16, 20, 21, 31, 32, 33, 38, 86a, 86b, 89a, 93, 106a, 110, 111, 117, 119 og 123.

Forøvrig er i lovforslaget inntatt de endringer som ble vedtatt ved lov av 14. juni 1985 nr. 74, se avsnitt 2.3 foran.

Det vises til nærmere omtale under avsnitt 9.4.

# 3. Ekspropriasjon m.v.

## 3.1 INNLEDNING

Proposisjonen omfatter forslag om å utvide kommunestyrets «direkte» ekspropriasjonsrett - d.v.s. uten at det er nødvendig med samtykke fra departementet/fylkesmannen - til gjennomføring av reguleringsplan eller bebyggelsesplan uansett formål, bortsett fra landbruksformål. Forslaget medfører endring av plan- og bygningslovens § 35. I tilknytning til denne endring er det foreslått endringer i § 8 (om delegasjon av kommunestyrets myndighet), § 15 (om forholdet til forvaltningen og klage), § 21 (om innløsning), § 25 (om reguleringsformål) og § 42 (om grunneiers rett til å kreve innløsning). Videre er det foreslått endringer i § 38 som følge av forslaget om endring av § 67 og om ny § 67 a.

## 3.2 FORSLAG OM Å UTVIDE KOMMUNESTYRETS DIREKTE EKSPROPRIASJONSRETT ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 35

### 3.2.1 Gjeldende rett

Bygningsloven av 18. juni 1965 nr. 7 § 35 gir regler om ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Etter hovedregelen i paragrafens nr. 1 første ledd kan kommunestyret foreta ekspropriasjon med departementets samtykke. Departementet har delegert sin myndighet til fylkesmannen (rundskriv H-36/77 av 4. juli 1977).

Uten slikt samtykke kan kommunestyret etter § 35 nr. 1 annet ledd ekspropriere grunn som i planen er avsatt til:

a. Trafikkområder (§ 25 nr. 3)
b. Friområder (§ 25 nr. 4)
c. Statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder.
d. Felles avkjørsel, felles gårdsplass og annet felles areal for flere eiendommer.

Kommunestyret kan - etter bygningslovens § 8 - delegere sin myndighet etter § 35 nr. 1 annet ledd til formannskapet.

Ifølge forvaltningsloven av 10. februar 1967 § 28 annet ledd kan kommunestyrets/formannskapets vedtak ikke påklages.

Etter bygningslovens § 35 nr. 4 kan ekspropriasjon ikke foretas når det gjelder grunn som i planen er avsatt til landbruksområder (§ 25 nr. 2).

I plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 har § 35 fått et noe endret innhold i forhold til bygningsloven, og i denne forbindelse er det særlig grunn til å være oppmerksom på følgende endringer:

- Med samtykke av departementet (fylkesmannen) kan kommunestyret foreta ekspropriasjon til gjennomføring av *bebyggelsesplan* (§ 28-2), foruten reguleringsplan, jfr. § 35 nr. 1 første ledd.
- Samtykke er ikke nødvendig når det gjelder grunn som i planen er avsatt til *fornyelsesområder* (§ 25 nr. 8), jfr. § 35 nr. 1 annet ledd.
- Ved ekspropriasjon av grunn som er avsatt til fornyelsesområde (§ 25 nr. 8), kan kommunestyret samtykke i at *et annet rettssubjekt* som skal stå for fornyelsen, får ekspropriasjonsrett, jfr. § 35 nr. 6.

### 3.2.2 Departementets høringsrundskriv

I rundskriv H-6/85 av 31. januar 1985 fremsatte Kommunaldepartementet forslag om å utvide kommunestyrets «direkte» ekspropriasjonsrett etter bygningslovens § 35. (Rundskrivet omfattet også Byggesaksutvalgets delutredning II i NOU 1984:9.)

Departementets forslag i rundskrivet tok utgangspunkt i bygningslovens § 35. Samtidig viste departementet til forslaget til ny plan- og bygningslov (NOU 1983:15) der det ble foreslått at alle kommuner skal ha myndighet til - med visse unntak - å gi egengodkjenning av reguleringsplaner. (Dette prinsipp er senere lovfestet i plan- og bygningsloven.) Departementet foreslo i rundskrivet en tilsvarende utvidelse av kommunestyrets myndighet når det gjelder vedtak om ekspropriasjon for gjennomføring av reguleringsplan.

Rundskrivets punkt 2 - vedrørende spørsmål om å utvide kommunestyrets direkte ekspropriasjonsrett etter bygningslovens § 35 - hadde slik ordlyd:

«I det foreliggende forslag til ny plan- og bygningslov (NOU 1983:15 side 107 flg.) er det foreslått at alle landets kommuner skal få myndighet til - med visse unntak - å gi egengodkjenning av reguleringsplaner, istedenfor den nåværende ordning som bare gir nærmere utpekte kommuner slik myndighet. Etter forslaget er det adgang til å påklage kommunestyrets vedtak til departementet. Departementets myndighet som klageinstans forutsettes i de fleste saker overført til fylkesmannen.

Departementet mener at en tilsvarende ordning bør overveies innført i ekspropriasjonssaker etter bygningslovens § 35 slik at kommunestyret får direkte ekspropriasjonsrett (uten at det kreves samtykke fra departementet) til gjennomføring av alle reguleringsformål fastsatt i reguleringsplan. Vi forutsetter imidlertid at grunneiers rett til å kreve innløsning etter bygningslovens § 42 ikke blir utvidet til å omfatte andre reguleringsformål enn de som gjelder i dag, se § 35 nr. 1 annet ledd som er omtalt nedenfor.

Hovedregelen i dag er - ifølge bygningslovens § 35 nr. 1 - at kommunestyret med samtykke av fylkesmannen (i henhold til delegert fullmakt fra departementet) kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan, og at fylkesmennenes vedtak kan påklages til departementet. Men samtykke er ikke nødvendig når det gjelder områder som i planen er avsatt til bestemte formål (trafikkområder, friområder, offentlige bygninger, grav- og urnelunder samt felles arealer for flere eiendommer), og kommunestyrets vedtak i disse saker kan ikke påklages ifølge forvaltningslovens § 28.

Dersom det fremmes forslag om å utvide kommunestyrets direkte ekspropriasjonsrett slik som nevnt ovenfor, bør kommunestyrets vedtak kunne påklages på tilsvarende måte som foreslått for kommunestyrets vedtak i reguleringssaker. Ellers forutsetter forslaget - på den ene side - at kommunenes direkte ekspropriasjonsrett blir utvidet til å gjelde for alle reguleringsformål, ikke bare for dem som er spesielt nevnt i dag. Men på den annen side blir klageretten for ekspropriatene utvidet til å gjelde for alle reguleringsformål. Når det gjelder saksbehandlingen vedrørende klagesakene, vil vi fremheve at fylkesmennene vil ha lettere adgang enn departementet til å foreta undersøkelse på stedet og få bedre direkte kontakt med partene. Departementet kan i tilfelle gi nærmere retningslinjer for kommunens og fylkesmannens saksbehandling.

Departementet er etter dette interessert i høringsinstansenes uttalelse om bestemmelsene i bygningslovens § 35 bør endres slik at kommunestyret (uten samtykke av departementet/fylkesmannen) kan vedta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan for alle reguleringsformål som inngår i planen.»

### 3.2.3 Høringsuttalelsene

Det innkom uttalelser om forslaget vedrørende bygningslovens § 35 nr. 1 fra ca. 30 av de ca. 125 institusjoner og organisasjoner som forslaget ble forelagt for. De aller fleste av disse støtter departementets forslag. Et klart flertall (ca. 20) av høringsinstansene var uten forbehold enig i forslaget. Noen av høringsinstansene (ca. 8) er som utgangspunkt enig i forslaget, men peker på at klageadgangen kan føre til at sakene forsinkes. *Oslo kommune* peker i denne forbindelse på at berørte grunneiere kan klage over kommunestyrets vedtak om reguleringsplanen, og det vil etter forslaget om ekspropriasjon til gjennomføring av planen bli enda en klageomgang. *Miljøverndepartementet* går imot at det skal være klagerett også for vedtak hvor det i dag ikke er slik rett.

*Moelven feltutbygging* uttaler bl.a. at det kan føre til redusert rettssikkerhet at departementet ikke skal bli forelagt reguleringsplaner og ekspropriasjonssaker som først har vært gjennom en politisk beslutning i kommunestyret, og som i praksis blir underlagt kommunale forvaltningsorganer.

*Fylkesmannen i Oppland* mener at når reguleringsplanene ikke lenger trenger stadfesting, vil det nok lettere - noe fylkesmannen allerede har merket - oppstå feil og mangler ved planene. Dette kan igjen føre til problemer når skjønnet skal fremmes.

### 3.2.4 Departementets forslag

Resultatet av høringen gir ikke grunnlag for å endre hovedinnholdet i departementets forslag i høringsrundskrivet. Departementet ser forslaget som et ledd i arbeidet med forenkling av regelverket og desentralisering i beslutningsposessen. Forslaget er for så vidt i tråd med prinsippet som kommer til uttrykk når alle kommuner vil få myndighet til - på nærmere vilkår - å gi egengodkjenning av reguleringsplaner. Et viktig moment vedrørende desentraliseringen er at klagesakene trolig vil bli behandlet av fylkesmannen i stedet for av departementet, og at fylkesmannen vil ha lettere adgang enn departementet til å undersøke forholdene på stedet og få direkte kontakt med partene.

Departementet finner således å ville opprettholde forslaget om å utvide kommunenes direkte ekspropriasjonsrett til å gjelde alle formål som i dag er gjenstand for ekspropriasjon, d.v.s. alle reguleringsformål bortsett fra landbruksformål, jfr. plan- og bygningslovens 35 nr. 5 og bygningslovens § 35 nr. 4.

For øvrig er departementets forslag revidert under omsyn til følgende endringer som plan- og bygningsloven medfører i forhold til bygningsloven:

- Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av bebyggelsesplan, ikke bare reguleringsplan.
- Kommunestyret kan ekspropriere grunn som i plan er avsatt til fornyelsesområder, eller samtykke i at et annet rettssubjekt som skal stå for fornyelsen, får slik ekspropriasjonsrett.

I høringsrundskrivet foreslo departementet at det skulle være anledning til å klage

over kommunestyrets ekspropriasjonsvedtak uansett reguleringsformål. Dette vil innføre en klagerett også i de ekspropriasjonssaker hvor kommunestyret idag har direkte ekspropriasjonsrett og hvor det ikke er klagerett (trafikkområder, friområder, offentlige bygninger, grav- og urnelunder samt felles arealer for flere eiendommer). Som det vil fremgå av punkt 3.2.3 foran, er noen av høringsinstansene ikke enig i forslaget på dette punkt.

Høringsinstansenes innvendinger er forståelige nok, men på den annen side har et klart flertall av høringsinstansene sagt seg enig i departementets forslag.

Departementet har funnet det uheldig å dele opp reguleringsformålene i 2 grupper, hvorav den ene gir rett til klage over kommunale ekspropriasjonsvedtak og den andre ikke gjør det. Departementet mener derfor at det gir den enkleste løsning at alle kommunale ekspropiasjonsvedtak som treffes uten samtykke av departementet (fylkesmannen), bør gi rett til klage. Denne løsning skaper også den beste rettssikkerhet for grunneiere (festere) som blir parter i ekspropriasjonssaker.

Departementet har etter dette funnet ikke å ville fravike forslaget i høringsrundskrivet når det gjelder omfanget av klageretten.

Som følge av de foreslåtte endringer i § 35 nr. 1 er det nødvendig å endre § 35 nr. 3 første ledd første punktum for å få korrekte henvisninger.

### 3.2.5 Administrative og økonomiske konsekvenser av lovforslagene

*3.2.5.1 Innledning*

Departementets forslag - om at kommunestyrets direkte ekspropriasjonsrett etter plan- og bygningslovens § 35 nr. 1 utvides til å gjelde alle reguleringsformål (utenom landbruksformål), og at det innføres rett til klage over kommunestyrets ekspropriasjonsvedtak - er et ledd i arbeidet med å forenkle regelverket og å desentralisere behandlingen i byggesaker, herunder ekspropriasjonssaker.

Forslaget vil i hovedsak medføre følgende konsekvenser:

- Kommunene vil få en noe mindre arbeidsbyrde ved at de slipper å søke fylkesmannen om samtykke til ekspropriasjon. Men de vil få et noe økt arbeid ved at det vil bli innført klagerett over alle kommunale ekspropriasjonsvedtak (også i tilfelle hvor kommunene i dag har direkte ekspropriasjonsrett og hvor det ikke er klagerett). På den annen side vil kommunene få mulighet for en raskere gjennomføring av tiltakene, særlig i saker som ikke blir påklaget.
- Fylkesmennene vil bli fritatt for å avgjøre søknader om samtykke til ekspropriasjon, men vil på den annen side trolig bli tillagt oppgaver for behandling av klager over kommunestyrets vedtak. Selv om klagesakene som antydet alt i alt vil kunne øke noe, vil ikke alle ekspropriasjonsvedtak bli påklaget, og vi regner med at fylkesmennene for så vidt vil få en redusert arbeidsbelastning i forhold til gjeldende ordning.
- Departementet vil i tilfelle bli fritatt for å behandle klager over fylkesmannens vedtak (om samtykke til ekspropriasjon), og vil derved få en vesentlig avlastning.

Vi vil peke på at saker vedrørende forhåndstiltredelse etter oreigningslovens § 25 fortsatt skal avgjøres av departementet (fylkesmannn), og de får således ingen konsekvenser for den nåværende arbeidssituasjon.

*3.2.5.2 Høring - hovedpunkter*

I høringsbrevet av 31. januar 1985 fremstillet departementet de vesentlige administrative konsekvenser av forslaget. De fleste av dem som uttalte seg hadde ikke prinsipielle invendinger mot konsekvensene av forslaget. Imidlertid pekte en del av høringsinstansene (ca. 10 av de 30 som uttalte seg) på at den utvidede klageadgangen etter deres mening vil forsinke sakene.

*3.2.5.3 Nærmere om konsekvensene - Departementets vurdering og konklusjon*

Den desentralisering av myndighet som er foreslått, vil samlet trolig føre til besparelser for statlige og kommunale myndigheter. Kommunenes arbeid med å sende søknad til departementet (fylkesmannen) om samtykke til ekspropriasjon og de statlige myndigheters behandling av søknaden vil bortfalle.

Når det gjelder klagesaker er departementet enig med høringsinstansene i at de foreslåtte nye regler kan føre til forsinket framdrift på saker der kommunestyrets vedtak blir påklaget. Av hensyn til rettssikkerheten til den enkelte mener departementet at slik klageadgang bør være til stede for alle kategorier saker som omfattes av kommunestyrets ekspropriasjonsvedtak etter den nye § 35 nr. 1. Fylkesmennene vil trolig på den ene side bli tillagt oppgaven som klageinstans mens departementet i tilfelle på den annen side som nevnt vil bli avlastet for en

del klagesaker. Slik avlasting vil ha praktiske fordeler, da fylkesmennene vil ha lettere adgang enn departementet til å skaffe seg stedlig kunnskap og kontakt med partene. Kortere reiser ved befaring og møter vil føre til besparelse i forhold til nåværende ordning.

### 3.2.6 Departementets merknader til de enkelte paragrafer

*Til § 8*

Etter gjeldende bygningslov § 8 kan kommunestyret delegere sine gjøremål etter loven til bl.a. formannskapet, men dette gjelder ikke gjøremål bl.a. etter «§§ 35 nr. 1 første ledd og nr. 2, 36, 69 nr. 4, 109 annet ledd, 117 og 118, med mindre det er bestemt i den enkelte bestemmelse». Regelen innebærer at kommunestyret kan delegere sine gjøremål til formannskapet når det gjelder direkte ekspropriasjonsrett. Da kommunestyret etter forslaget til ny § 35 nr. 1 skal ha direkte ekspropriasjonsrett også i saker etter gjeldende § 35 nr. 1 første ledd, må unntaket for § 35 nr. 1 første ledd falle bort og således strykes i § 8.

Samtidig gjøres oppmerksom på at § 37 ved en feil ikke er tatt med i plan- og bygningslovens § 8, se bygningslovens § 8. Dette må rettes ved denne anledning.

*Til § 21*

Paragraf 21 som er ny i plan- og bygningsloven, bestemmer at når hele eller større del av ubebygd eiendom i arealdelen av kommuneplanen blir «lagt ut til formål som nevnt i § 35 nr. 1 annet ledd» og som ville gitt kommunen direkte ekspropriasjonsrett dersom området hadde vært regulert, så kan grunneieren/festeren på visse vilkår kreve erstatning etter skjønn eller forlange at eiendommen straks blir ekspropriert.

Etter departementets forslag til ny § 35 nr. 1 vil kommunestyret få den direkte ekspropriasjonsrett utvidet slik at kommunestyret får ekspropriasjonsrett til gjennomføring av alle reguleringsformål fastsatt i reguleringseller bebyggelsesplan, bortsett fra landbruksformål.

Etter dette passer ikke lenger henvisningen i § 21 til § 35 nr. 1 annet ledd. I samsvar med ordlyden i den foreslåtte endring i § 42 første ledd (om grunneiers rett til å kreve innløsning,) forslår departementet at § 21 første punktum blir endret slik at innløsningsretten gjelder (på nærmere vilkår) når ubebygd eiendom eller større del av slik eiendom i arealdelen til kommuneplan «blir lagt ut til formål som nevnt i *§ 25 nr. 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder,.....*»

*Til § 25.*

I annet ledd i plan- og bygningslovens § 25 (om reguleringsformål) er det bestemt at det kan fastsettes flere reguleringsformål innenfor samme område eller i samme bygning, dvs. at det kan foreligge kombinerte formål. Siste ledd i § 25 bestemmer at dersom ett av flere kombinerte formål som blir regulert samtidig eller i tidsrekkefølge, har direkte ekspropriasjonsrett etter § 35 nr. 1 annet ledd, må det likevel innhentes særskilt samtykke til ekspropriasjon dersom ett at de andre formål som er med i kombinasjonen, ikke har slik direkte ekspopriasjonsrett.

Etter departementets forslag til ny § 35 nr. 1 vil kommunestyret få direkte ekspropriasjonsrett til gjennomføring av alle reguleringsformål fastsatt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan, bortsett fra landbruksformål. Departementet foreslår derfor at plan- og bygningslovens § 25 siste ledd *oppheves* som overflødig.

*Til § 27-2*

I paragrafens nr. 3 første ledd nytt sjette og sjuende punktum har departementet foreslått at grunneiere og rettighetshavere i området så vidt mulig bør varsles særskilt ved brev om vedtakelsen av reguleringsplanen. Brevet skal gi opplysninger om eventuell klageadgang og om fristene for mulig krav om erstatning (§ 32) og innløsning (§ 42). Dette er foreslått fordi rimelighetshensyn tilsier at grunneiere og rettighetshavere så vidt mulig bør varsles særskilt ved brev slik at de lettere kan vareta sine interesser. Dette prinsipp er også nedfelt i forvaltningsloven og i plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 1 annet ledd og nr. 2 første ledd, jfr. § 28-2 tredje og fjerde ledd. De nevnte bestemmelser i plan- og bygningsloven gjelder imidlertid ikke selve vedtakelsen av reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen, som er utgangspunkt for beregningen av de nevnte frister Den foreslåtte bestemmelsen vil rette på dette.

*Til § 28-2*

I paragrafens femte ledd nytt fjerde og femte punktum har departementet foreslått at grunneiere og rettighetshavere i området så vidt mulig bør varsles særskilt ved brev om vedtakelsen av bebyggelsesplanen m.v. Ellers vises til merknadene til § 27-2 om tilsvarende bestemmelse når det gjelder reguleringsplan.

*Til § 35*

Det vises til merknader under avsnitt 3.2.4. Departementet foreslår at kommunesty-

rets vedtak om ekspropriasjon etter § 35 nr. 1 og nr. 6 skal grunngis og kan påklages til departementet, uten hensyn til unntakene i forvaltningslovens §§ 26 og 28 annet ledd. Dette foreslås inntatt i § 35 nytt nr. 7.

*Til § 38*

Det vises til merknader under avsnitt 3.4.

*Til § 42*

I høringsrundskrivet forutsatte departementet at grunneiers rett til å kreve innløsning etter bygningslovens § 42 ikke blir utvidet til å omfatte andre reguleringsformål enn de som gjelder i dag etter bygningslovens § 35 nr. 1 annet ledd. Senere fikk vi plan- og bygningsloven hvor § 35 nr. 1 annet ledd omfatter også fornyelsesområder. Det er da naturlig at innløsningsretten også skal gjelde når kommunen har rett til å ekspropriere til fornyelsesformål - i tillegg til de andre formål som er nevnt i bygningslovens § 35 nr. 1 annet ledd. I samsvar med dette har departementet foreslått endringer i plan- og bygningslovens § 42 første ledd første punktum.

### 3.3 FORSLAG OM ENDRINGER I PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §§ 8, 21, 25 OG 42 SOM FØLGE AV FORSLAGET OM ENDRINGER I § 35

Foruten forslag til endring i § 35 nr. 1 og nytt nr. 7 er det som nevnt foreslått endringer i § 8 (om delegasjon av kommunestyrets myndighet), § 21 (om innløsning), § 25 (om reguleringsformål) og § 42 (om grunneiers rett til å kreve innløsning). Disse endringer er en følge av forslagets § 35 nr. 1 og vil ikke føre til noen administrative og økonomiske konsekvenser.

For øvrig vises til merknadene til §§ 8, 21, 25 og 42 under avsnitt 3.2.6.

### 3.4 FORSLAG OM ENDRING AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 38 SOM FØLGE AV FORSLAGET OM ENDRING AV § 67 OG OM NY § 67 A

Forslaget om endring i § 67 og om ny § 67 a gjør det aktuelt med endring av § 38, som - med overskrift - nå lyder slik:

«§ 38. Grunneiers rett til ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg og fellesareal.

Hvor det ved vedtak i henhold til § 67 jfr. § 63 nr. 3, er bestemt at deling eller bebyggelse ikke må skje med mindre veg eller hovedavløpsanlegg er lagt, kan grunneieren (festeren) med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til disse formål. I samband med ekspropriasjon til avløpsanlegg gjelder § 37 første ledd annet punktum tilsvarende.

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

Vi vil peke på at det ved en trykkfeil i første ledd er skrevet «vedtak» i stedet for «vedtekt». Det er ikke nødvendig å rette feilen da kravet om vedtekt er foreslått opphevet, se merknader til § 67.

Paragraf 38 *første* ledd legger til grunn at det etter § 67 må foreligge kommunal vedtekt. Da kravet om vedtekt som nevnt er foreslått opphevet i § 67, er det nødvendig også å endre § 38 første ledd slik at ordene «ved vedtak» utgår.

Paragraf 38 *annet* ledd inneholder bestemmelse om at grunneieren (festeren) med samtykke av kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til felles areal for flere eiendommer til gjennomføring av regulerings- eller bebyggelsesplan, d.v.s til de samme formål som er omhandlet i den foreslåtte nye § 67 a første ledd. Derimot inneholder § 38 ikke noen hjemmel for ekspropriasjon til formål som nevnt i § 67 a annet ledd, nemlig parkbelte i industriområde. Vi ser det som en naturlig konsekvens av forslaget til ny § 67 a at slikt parkbelte blir likestilt med felles areal for flere eiendommer når det gjelder ekspropriasjonsadgang.

Departementet foreslår derfor at det blir vedtatt et *nytt tredje ledd* i § 38 om at grunneier (fester) med samtykke av kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan eller bebyggelsesplan for parkbelte i industriområde, når bygningsrådet har krevd at parkbeltet erverves som vilkår for byggetillatelse med hjemmel i § 67 a annet ledd.

I samsvar med den foreslåtte endring vil departementet foreslå at *overskriften* til § 38 blir endret slik at den også omfatter parkbelte i industriområde.

# 4. Kommunaltekniske anlegg

## 4.1 GENERELT OM ENDRINGSFORSLAGENE/TEMAENE

Kommunaldepartementet ga Byggesaksutvalget som mandat å utrede spørsmålet om det er grunn til å foreta en revisjon av bygningslovens bestemmelser, og hvordan denne revisjon i tilfelle bør gjennomføres. Departementet ba i denne sammenheng utvalget vurdere en mulig samordning av bygningslovens refusjonsbestemmelser med lovgivningen om kommunale vann- og kloakkavgifter, herunder også etablering av en ordning med kommunale vegavgifter. Videre ble utvalget bedt om å vurdere reglene i bygningslovens §§ 66 og 67 som har nær sammenheng med bygningslovens refusjonsbestemmelser.

De nevnte temaer har utvalget behandlet i NOU 1984:9 Forenklinger i bygningsloven m.v. II under kapittel II på sidene 12 - 59.

Kommunaldepartementet har nedenfor behandlet de samme temaer, inndelt på følgende måte:

- 4.2 Refusjon for utgifter til veg-, vann- og avløpsanlegg (plan- og bygningslovens kap. IX §§ 46 - 58).
- 4.3 Kommunale vann- og kloakkavgifter (Miljøverndepartementet er sentral forvaltningsmyndighet).
- 4.4 Bestemmelser om naturalopparbeiding (endringer i § 67 og ny § 67 a).
- 4.5 Økonomiske og administrative konsekvenser.

Vedrørende punkt 4.2 om refusjon og 4.4 om naturalopparbeiding har departementet foreslått endringer i §§ 46 - 58 og § 67 og foreslått ny § 67 a.

Kommunaldepartementet har - i samsvar med uttalelse fra Miljøverndepartementet - ikke foreslått noen endringer i vann- og kloakklovgivningen (punkt 4.3). Slike endringer er ikke aktuelle fordi:

- Utvalgets forslag om å innføre adgang til differensiering (reduksjon for den som har betalt refusjon e.l.) av tilknytningsavgift for vann og kloakk er allerede gjennomført av Miljøverndepartementet ved at rammeforskriftene ble endret 2. januar 1985.
- Kommunaldepartementet har - i samsvar med høringsrundskrivet - ikke sluttet seg til utvalgets forslag om innføring av avgift for tilknytning til (og eventuelt for bruk av) veg.

Det er nedenfor redegjort nærmere for dette.

## 4.2 REFUSJON FOR UTGIFTER TIL VEG-, VANN- OG AVLØPSANLEGG - FORSLAG TIL NYE BESTEMMELSER

### 4.2.1 Innledning

Kommunaldepartementet har foreslått at nye bestemmelser om refusjon av utgifter til veg-, vann- og avløpsanlegg blir inntatt i plan- og bygningsloven kap. IX §§ 46 - 58, som i hovedsaken tilsvarer Byggesaksutvalgets forslag i §§ 1 - 13 på side 26 - 28 i utvalgets delutredning II (NOU 1984:9 Forenklinger i bygningsloven m.v. II). Utvalget har i utredningen vurdert mulighetene for helt å sløyfe refusjonsreglene og i stedet basere seg på en ordning med tilknytningsavgifter, jfr. lov om kommunale vass- og kloakkavgifter av 31. mai 1974 nr. 17. Imidlertid ble utvalget stående ved at refusjonssystemet burde opprettholdes, men i forenklet form som kan gjøre reglene lettere å bruke i praksis. Departementet har i prinsippet sluttet seg til dette.

Som bakgrunn for utvalgets og departementets forslag har vi i pkt. 4.2.2 nedenfor gitt en forholdsvis kort oversikt over gjeldende rett på grunnlag av utvalgets utførlige fremstilling i utredningens punkt 2.1 side 15 - 19 om bygningslovens refusjonsbestemmelser.

### 4.2.2 Oversikt over gjeldende rett - Bygningslovens refusjonsbestemmelser

Prinsippet om at grunneierne i en eller annen form har måttet være med å bekoste det lokale vegnett er gammelt. Bygningsloven for Christiania av 1827 påla de tilstøtende eiendommer å avstå eiendommer/gategrunn uten vederlag. Svakheten ved å anvende dette kompensasjonsprinsippet er at bare de eiendommer som skal avgi grunn, kan trekkes inn. Derfor ble kompensasjonsprinsippet avløst av et refusjonssystem ved den alminnelige bygningslov av 1896. Det ble slått fast at samtlige eiendommer med fasade til gaten skulle være med på å betale kommunens utgifter til å erverve gategrunnen.

Prinsippet fra 1896-loven ble i stor grad ført videre ved bygningsloven av 1924 og loven av 1965. Loven av 1924 åpnet bl.a. for at kommunen ved vedtekt kunne bestemme at kommunen kunne kreve refusjon for halvparten av utgiftene til opparbeidelse av gaten og til anlegg av kloakk. Ved lovendring i 1974 kom det inn bestemmelser i nåværende lov om refusjon for vannledninger.

Bygningslovens bestemmelser om refusjon er nærmere omtalt nedenfor i punktene 4.2.2.1 - 4.2.2.9.

*4.2.2.1 De refusjonsberettigede tiltak*

Ifølge bygningsloven er det veger, vannledninger, avløpsanlegg, felles areal regulert for flere eiendommer og regulerte parkbelter langs industristrøk som er refusjonsberettigede tiltak - se bygningslovens §§ 46 nr. 1, 52 og 53. Med veger forstås veger som enten anlegges av det offentlige eller skal overtas til offentlig vedlikehold etter vedtekt til bygningslovens § 67. Private veger regulert etter § 26 nr. 1 f faller inn under felles areal.

For veger er det deres funksjon som atkomstveg til eiendommen som begrunner refusjonsplikten, mens utgiftene til å bygge gjennomfartsveger forutsettes dekket over offentlige budsjetter. Men loven har tatt et visst hensyn til at enkelte veger både har atkomstfunksjon og gjennomgangsfunksjon. Det er gjort på den måte at hvis vegen overstiger en viss bredde, så skal de refusjonsberettigede utgifter reduseres tilsvarende - se § 47.

De veger som faller inn under § 46, er veger som ifølge vegloven av 21. juni 1963 § 1 blir offentlige og åpne for allmenn ferdsel. Det gjelder også regulerte veger som er opparbeidet av private i henhold til vedtekt til bygningslovens § 67. Veger som er regulert som felles avkjørsel, er også refusjonsberettigede.

Det kan kreves refusjon for så vel anlegg av nye veger som omlegging og utvidelse av eksisterende. Med omlegging forstås omlegging av traseen, og med utvidelse menes utvidelse i bredden.

For veger er refusjonsplikten avhengig av at tiltaket skjer som ledd i gjennomføring av regulering eller omregulering. Det innebærer at det før arbeidet med vegen påbegynnes, må foreligge en stadfestet reguleringsplan for vegen og at vegen legges i samsvar med planen. Også de refusjonspliktige eiendommer må være regulerte.

Alle avløpsledninger og vannledninger som skal betjene flere eiendommer, er refusjonsberettiget, derimot ikke stikkledninger inn til det enkelte hus. På samme måte som for veger, er det også for ledninger en dimensjonal begrensning, se § 47 nr. 2 og nr. 3.

Det er ikke noe krav om regulering for å kunne kreve refusjon for avløps- og vannledninger slik som for veger.

De felles areal som er refusjonsberettiget, er felles avkjørsel, felles gårdsplass eller annet felles areal for flere eiendommer - se § 52.

Endelig er parkbelte langs industristrøk refusjonsberettiget - se § 53. Forutsetningen er at det er regulert.

*4.2.2.2 Refusjonskreditor*

Både det offentlige og private som har fullført et refusjonsberettiget tiltak, kan kreve refusjon - se §§ 46, 54 og 55. I utgangspunktet gjelder de samme regler når det offentlige er kreditor som når en privat er det. Men ifølge § 55 gjelder visse særregler for privates krav. Det er bl.a. et vilkår for at den private skal være refusjonsberettiget at han «har lagt veg, vann eller avløpsanlegg etter § 67». Det har voldt problem å klarlegge hva som ligger i denne henvisning til bgl. § 67. Uklarhetene henger sammen med at § 67 etter sin ordlyd bare gjelder for regulert strøk. Derved oppstår spørsmålet om private bare kan kreve refusjon når tiltaket er utført i regulert strøk. For veger får ikke henvisningen noen betydning idet § 46, som nevnt under pkt. 4.2.2.1, stiller krav om reguleringsplan. Spørsmålet oppstår for vann og avløp. Forarbeidene til § 55 tyder på at det ikke har vært meningen å stille andre særvilkår for privates refusjonsadgang enn de som følger av § 55 selv. Bl.a. av rimelighetsgrunner har Lovavdelingen i Justisdepartemenet uttalt at det er mye som taler for at det ikke kan stilles krav om reguleringsplan for privates refusjonsadgang.

*4.2.2.3 Refusjonsenheten*

Når det er klarlagt at tiltaket etter sin art er refusjonsberettiget, oppstår spørsmålet om hvilken strekning som skal regnes som enhet. Det er utgiftene ved å legge vegen eller ledningen på den strekningen som anses som en enhet, som skal refunderes av de eiendommer som sogner til enheten. Ifølge § 48 nr. 2 skal den strekning anses som en enhet hvor en sammenhengende opparbeidelse eller utvidelse av tiltaket finner sted. Dette utgangspunkt kan fravikes.

*4.2.2.4 De refusjonsberettigede utgifter*

Når en enhet er bestemt, må det avgjøres hvilke utgifter som etter sin art er refusjonsberettigede. Utgangspunktet er at alle utgifter som er nødvendig for å få tiltaket reali-

sert, kan tas med. Dette er ifølge § 46 nr. 1 annet ledd utgiftene til grunnerverv, herunder erstatning for bygninger som må fjernes, og for ulemper. Når det gjelder ledninger, legges disse oftest i veg slik at det ikke påløper utgifter særskilt til grunnerverv. Men legges ledningene utenfor veg, kan utgiftene til å erverve rett til å ha dem liggende tas med. Ved siden av utgiftene til grunnerverv kan også utgiftene til å utføre tiltaket tas med.

For vegstrekninger som bare bebygges på en side oppstår særlige problemer. Etter bygningslovens § 47 nr. 1 første ledd siste punktum, kan refusjon bare kreves for halvparten av utgiftene. Ubebyggeligheten kan følge av regulering eller av de faktiske forhold. Slik loven er formulert, er det halvparten av de faktiske medgåtte utgifter til å legge vegen langs den ubebyggelige eiendom som skal tas ut. Dette beløpet kan ikke refusjonsutlignes, slik at den som har lagt vegen må dekke utgiftene. Som en konsekvens av at beløpet ikke kan refusjonsutlignes, må det ubebyggelige areal holdes utenfor når det skal bestemmes hvilke eiendommer som skal være refusjonsberettiget.

Det kan bare tas med utgifter til å fullføre tiltak opptil en viss størrelse. For ledninger er refusjonsplikten begrenset til rør med en diameter av inntil 305 mm for avløpsledninger og for inntil 150 mm for vannledninger.

For veger er hovedregelen at det kan tas med utgifter til å erverve grunn i 10 meters bredde med nødvendig tillegg for fylling og skjæring. De 10 metrene er den del av vegen som skal være planert og innbefatter selve kjørebanen, fortauer og banketter. Opparbeidingsutgiftene er begrenset til 6 meter effektiv vegbredde. Med effektiv vegbredde forstås den del av vegen som kan benyttes til trafikk. I tillegg kommer 2 meter banketter på hver side.

Enkelte eiendommer er refusjonspliktige til veier med 20 meters bredde. Det gjelder eiendommer regulert for forretninger, kontorer, industri og for boliger så fremt det er tillatt å føre opp boligblokker på 4 etasjer eller mer.

Legges det ledninger med større dimensjon eller veger med større bredder enn lovens maksimum, skal det foretas en forholdsmessig reduksjon i det beløp som kan refusjonsutlignes.

Loven åpner i § 49 nr. 2 en viss adgang til å foreta refusjon på grunnlag av faste priser. Det gjelder for opparbeidingskostnader for veger, vann- og avløpsledninger etter § 46 nr. 1. Adgangen er begrenset til kommunale refusjoner, se § 55 pkt. 1 b. Prisene fastsettes av departementet på grunnlag av erfaringstall.

*4.2.2.5 De refusjonspliktige eiendommer*

Hvilke eiendommer som det refusjonsberettigede beløp skal fordeles på, fremgår av § 46 nr. 1. Det er eiendommer som støter til vegen eller som ved tiltaket får ny eller bedre atkomst, vann- eller avløpsforbindelse.

*4.2.2.6 Fordelingsfaktorene*

Bygningslovens § 48 gir regler for hvordan det refusjonsberettigede beløp skal fordeles på de refusjonspliktige eiendommer. Reglene har lagt faste kriterier til grunn. Beløpet skal i følge § 48 nr. 3 uansett de konkrete forhold fordeles på grunnlag av eiendommenes *fasadelengde* mot vegen, eiendommenes *areal* og eiendommenes tillatte *utnytting*. En tredjedel av utgiftene skal belastes hver av faktorene.

Legges vann- og avløpsanlegg som særskilt anlegg, utgår ifølge § 48 nr. 4 fasadelengden som fordelingsfaktor. Med særskilt anlegg forstås at ledningen ikke legges i veg.

*4.2.2.7 Verdistigning som vilkår for refusjonsplikt*

Refusjonskravet er etter gjeldende rett begrenset til den verdistigning tiltaket har tilført den enkelte refusjonspliktige eiendom - se § 46 nr. 2. En eventuell overskytende del må tiltakshaveren selv dekke. Det er ikke hjemmel for å velte udekkede refusjonskrav hos enkelte eiendommer over på andre.

Det er en nær sammenheng mellom verdistigningsspørsmålet og de pålegg bygningsmyndighetene kan gi med hjemmel i vedtekt til bgl. § 67 som betingelse for delingstillatelse og byggetillatelse. Etter denne bestemmelse kan tomt i regulert strøk bare deles eller bebygges hvis det til og langs tomten fører opparbeidet og godkjent veg, hovedvannledning og hovedavløpsledning. Utfører andre et slikt tiltak som tomten kan bruke, blir grunneieren fritatt for selv å utføre arbeidene når han skal bygge. Dette fritak vil regulært innebære en verdistigning for eiendommen som minst tilsvarer det iligne-de refusjonskrav.

*4.2.2.8 Forfall*

Som hovedregel forfaller refusjonsforpliktelsen til betaling når anlegget er fullført og klart til å tas i bruk for eiendommen, men likevel ikke før det er gått 3 måneder etter at refusjonsbeløpet er endelig fastsatt. Et anlegg er ferdig og klart til å tas i bruk når det både er faktisk og rettslig adgang til å bruke

det. Fastsettes refusjonen administrativt, er kravet endelig når fristen til å begjære skjønn etter bygningslovens § 57 er utløpt. Begjæres det skjønn, løper tre måneders fristen fra det tidspunkt det foreligger rettskraftig avgjørelse.

I visse tilfeller utskytes forfallstidspunktet. Det gjelder for det første ifølge § 51 nr. 1 annen setning hvis det *for tiden* ikke er mulig å benytte eiendommen på den måten som refusjonsplikten forutsetter, eller med andre ord at det foreligger midlertidige byggehindringer.

Når det gjelder kommunale refusjonskrav, kan grunneieren (festeren) betale refusjonsbeløpet i høyst 10 årlige terminer mot å svare rente som fastsettes av Kongen (f.t. 10% p.a.).

*4.2.2.9 Skjønn*

Refusjonsberegningen foretas av kommunen i første instans. Kommunens vedtak kan overprøves ved skjønn, men det er bare de tvister som er regnet opp i § 57 nr. 1 a - e som kan prøves. (Skulle det oppstå tvister som faller utenfor oppregningen, må de avgjøres ved søksmål.) I praksis er det vanlig at det blir påstevnet skjønn - særlig for å få prøvet om den nødvendige verdistigning foreligger.

*4.2.3 Utgiftsdekning via tomteprisen - Selvkostprinsippet*

I tilknytning til ovenstående punkt 4.2.2 om gjeldende lovregler om refusjon, gjøres oppmerksom på at utgifter til veg, vann og avløp også kan dekkes via tomteprisen etter det såkalte selvkostprinsippet. Utgiftene blir da dekket i henhold til *avtale* om at veg, vann og avløpsanlegg innkalkuleres i tomteprisen ved salg eller bortfeste. Ordningen brukes både for tomter kommunen opparbeider og formidler og for tomter i områder som tilrettelegges av private. Det er da ikke nødvendig å bruke lovreglene for refusjon, og det er derfor ingen faste bestemmelser om kostnadsfordeling, slik at praksis kan variere fra kommune til kommune.

I Tomteprisutvalgets utredning (NOU 1980: 8) ble det fremmet forslag til retningslinjer for fastsetting av overdragelsesvilkår for byggeklare tomter som eies av kommunene, med en spesifisering av de kostnadselementer som skal dekkes av henholdsvis kommunen som selger og byggherren som kjøper. Byggesaksutvalget har gitt en oversikt over Tomteprisutvalgets forslag til retningslinjer, jfr. NOU 1984: 9 side 22 - 24.

Departementets forslag til lovendringer vedrørende refusjon gjør ikke noen endringer i adgangen til å avtale bruk av selvkostprinsippet. Vi finner derfor ikke grunn til å komme nærmere inn på dette her.

**4.2.4 Byggesaksutvalgets forslag. Hovedpunktene**

Byggesaksutvalgets forslag til nye refusjonsbestemmelser er inntatt i NOU 1984:9 kap. 4.1 side 26-28.

Utvalget har hatt som overordnet målsetting å forenkle gjeldende refusjonsordning. Herunder er utvalget kommet til at det ville innebære en vesentlig forenkling om adgangen til overprøving av refusjonskrav ved skjønn (jfr. § 57) kunne sløyfes. Men for at en slik reform skal kunne forsvares, må det finnes fram til et regelverk som er slik innrettet at det er mindre behov for å ha det korrektiv skjønnsretten er i det gjeldende system, og som gir et rettferdig resultat.

Utvalget har understreket at det er umulig å få til et system som i alle tilfeller fører til en fordeling av utgiftene som alle vil finne rettferdig. Det gjelder enten det overlates fullt ut til skjønnsretten å fordele utgiftene ut fra den nytte den enkelte eiendom får av tiltaket, eller om lovgiveren på forhånd stiller opp faste kriterier som generelt må antas å føre til en fordeling ut fra nytten.

Refusjonskravets størrelse for den enkelte eiendom, vil avhenge av flere faktorer, bl.a.:

- hvor stort beløp som er refusjonsberettiget,
- hvorledes enheten (strekningen) bestemmes,
- hvor mange eiendommer innenfor enheten som skal delta, og
- etter hvilke prinsipp den innbyrdes fordeling på disse eiendommer blir foretatt.

Av disse avgjørelser er det - etter någjeldende regler - kun spørsmålet om enheten som kan overprøves ved skjønn - se bygningslovens § 57 bokstav b. Dessuten kan skjønnsretten prøve om refusjonsbeløpet overstiger verdiøkningen og i visse tilfelle forfallstidspunktet, jfr. § 57 a og e. Spørsmålet er derfor om reglene kan formuleres slik at det kan forsvares å utelukke eller begrense adgangen til å bringe saken inn for skjønnsretten. Det er særlig behovet for å få overprøvet om den nødvendige verdistigningen er til stede, som krever en drøfting.

Utvalget foreslår at refusjonsplikten bare legges på de areal som blir byggeklare som følge av tiltaket. For slike areal er det en meget sterk presumsjon for at de blir tilført en verdistigning som minst tilsvarer refusjons-

kravet. Dette henger sammen med bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 67 som stiller som vilkår for å bebygge en tomt at det fører veg og hovedledninger til og langs tomten. Hvis en annen oppfyller plikten, er det klart at tomten blir tilført en verdistigning. Det hører under bygningsrådet å avgjøre om en bestemt eiendom er byggeklar etter bygningslovgivningen. Før eller senere må derfor bygningsrådet avgjøre om et bestemt areal kan bebygges og hvilke krav som i den forbindelse kan stilles med hjemmel i § 67. Utvalget er derfor kommet til at det kan overlates til bygningsrådet å utpeke arealene som blir byggeklare som følge av det tiltak hvis utgifter skal fordeles. Fordelen ved å overlate avgjørelsen til bygningsrådet er at bare areal som høyst sannsynlig vil bli tilført verdistigning, blir tatt med i fordelingen.

Utvalget er klar over at ved å innskrenke refusjonsplikten til de areal som blir byggeklare, vil enkelte bebygde eiendommer som også kunne ha nytte av tiltaket, slippe refusjon, særlig når det gjelder vann- og avløpsledninger. Men utvalget er blitt stående ved heller å utelate slike eiendommer, fremfor å gi et regelverk som vil kreve at det i stor utstrekning blir nødvendig å få prøvet verdistigningen ved et tidkrevende skjønn. Utvalget har i denne forbindelse særlig vurdert å ta med bebygde eiendommer som ifølge plan- og bygningslovens § 92, sml. § 65 og § 66 nr. 2, får plikt til å knytte seg til en offentlig ledning. Men den plikt som følger av disse bestemmelser, refererer seg ikke til å legge selve den ledning som er refusjonspliktig, men det dreier seg om en plikt til å knytte bebyggelsen til ledninger ved stikkledning. Begrunnelsen for å trekke inn slike bebygde eiendommer blir med andre ord en annen enn når det gjelder areal som trenger tiltaket for å kunne bebygges. For ubebygde areal er verdistigningen på det rene. Men det finnes ingen tilsvarende god begrunnelse for å pålegge bebygde eiendommer å delta i utgiftsdekningen. De er bebygd i henhold til de lempligere krav til teknisk anlegg som gjaldt på byggetidspunktet. Det ville ikke være rimelig å kreve at disse eiendommene skulle delta i utgiftsfordelingen av et anlegg som det ikke var hjemmel for å kreve den gang byggetillatelse ble gitt. Hvis de bebygde eiendommer skal gjøres refusjonspliktige, måtte det derfor være med en annen begrunnelse enn for råtomtarealene som trenger tiltaket for å bli byggeklare. Begrunnelsen måtte i tilfelle søkes i den individuelle nytte og derved verdistigning den enkelte eiendom får av tiltaket. Det kan være slikt som innlagt vann i stedet for brønn eller forbedring av miljøet ved at avløpsvannet legges i lukket ledning. Hvorvidt det av slike grunner kan konstateres verdistigning, måtte avgjøres individuelt og på helt fritt grunnlag. Det er ingen direkte sammenheng mellom utgiftene som blir fordelt på en bebygd eiendom og en eventuell verdistigning. Utvalget er derfor kommet til at bebygde eiendommer i utgangspunktet bør holdes utenfor refusjonsplikten.

Men det som er anført om bebygde eiendommer, slår ikke til hvis det fra en bebygd eiendom kan skilles ut en tomt som ved bebyggelse vil måtte bruke tiltaket. Utvalget har derfor foreslått å gjøre slike areal refusjonspliktige. Eiendom med bebyggelse som er saneringsmoden eller av andre grunner har en klart lavere verdi enn grunnen, vil kunne få nytte av tiltaket innen så kort tid at de i refusjonssammenheng bør anses som ubebygd.

Refusjon kan - etter forslaget - også kreves for bebygd eiendom som ved dispensasjon har fått utsettelse ved å oppfylle de krav som følger av § 67.

Når det er avgjort hvilke eiendommer som skal være med i utgiftsfordelingen, oppstår spørsmålet om hvilken enhet (strekning) som refusjonsutlikningen skal gjelde for. Utgangspunktet må være at enheten bestemmes av den strekning hvor en sammenhengende opparbeiding finner sted. Utvalget har drøftet om det er tilstrekkelig grunn til å opprettholde den skjønnsmessige adgang til - unntaksvis - å fastsette en annen enhet dersom terrengforholdene eller skifte av strøkets karakter langs strekningen eller andre særlige omstendighter tilsier det, og det finnes påkrevd for å *oppnå en rimelig* fordeling av utgiftene. For det første har utvalget pekt på at det bare er på tale å gi en regel som hjemler oppdeling i flere enheter innenfor den strekning hvor en sammenhengende opparbeiding finner sted. Gjeldende bestemmelse i bygningslovens § 48 nr.2 hjemler ikke at denne strekningen utvides slik at det trekkes inn eiendommer som allerede har betalt refusjon for en annen strekning. Bestemmelsen hjemler heller ikke at eiendommer som vil bli refusjonspliktige når vegen eller ledningen forlenges, trekkes inn. Dette betyr at selv med det skjønnskorrektiv som er innebygget i gjeldende system, vil det være nokså tilfeldig om det er mulig å skape en rettferdigere fordeling ved å fravike hovedregelen. Utvalget er likevel blitt stående ved å opprettholde unntaksbestemmelsen, men skjerpe betingelsene for å anvende den, slik at fordelingen kan skje etter en annen enhet bare når det finnes

påkrevd for å *forhindre en klart urimelig* fordeling av utgiftene.

Det siste hovedpunkt som det må gis regler om, er den innbyrdes fordeling av de refusjonsberettigede utgifter på de refusjonspliktige areal. Det vil kunne variere med strøkets karakter hvilke fordelingsfaktorer som gir den rimeligste innbyrdes fordeling. Utvalet antar at i de fleste utbyggingsområder bør fordeling foretas etter arealenes størrelse og tillatt utnytting. Men det foreslås at andre fordelingsfaktorer kan innføres.

Med de foreslåtte prinsipielle endringer i de gjeldende refusjonsregler som det ovenfor er gjort rede for, vil det etter utvalgets vurdering ikke være påkrevet å opprettholde adgangen til å få overprøvet verdistigningen ved skjønn. Verdistigningsbegrensningen har sin historiske forklaring i at refusjonsordningen har sitt utspring i ekspropriasjonsretten, hvor erstatningen for avståelse av grunn med fradrag for fordeler skal fastsettes etter lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917. Imidlertid er det selvsagt ikke alle refusjonspliktige som må avstå grunn, og som derfor har behov for å få bedømt fordelen ved det refusjonsberettigede tiltak i sammenheng med en eventuell ekspropriasjonserstatning for avståelsen. Det er således ikke nødvendig å opprettholde skjønnsordningen i refusjonssakene av omsyn til ekspropriasjonssakene. Behovet for å opprettholde skjønnsordningen er i det hele ikke så stort som før etter det foreliggende forslag til endringer, hvor den forpliktelse som ifølge plan- og bygningslovens § 67 hviler på råtomter, er satt i forgrunnen.

I det system utvalget har foreslått, er det etter dette vanligvis ikke noen særlig risiko for at fordelingsreglene i et konkret tilfelle skal vise seg å føre til urimelige resultat. Men unntaksvis kan det tenkes at en tomt får et så stort beløp å refundere at tomten blir økonomisk umulig å bebygge. For å gardere seg mot slike urimelige utslag, har utvalget foreslått at eieren gis en ubetinget rett til å kreve tomta innløst av tiltakshaveren. Tiltakshaveren plikter da å påstevne skjønn for å få fastsatt innløsningssummen. Noen hyppig bruk av denne innløsningsretten vil det trolig ikke bli, fordi eierne nødig vil gi fra seg en byggeklar tomt hvis det ikke er sterke grunner for det. Det er derfor neppe betenkelig å benytte skjønnsretten til å fastsette eiendomsverdien i slike særtilfelle som dette.

### 4.2.5 Høringsrundskrivet og -uttalelsene

#### *4.2.5.1 Kommunaldepartementets merknader i høringsrundskrivet*

Ved rundskriv av 31. januar 1985 sendte Kommunaldepartementet NOU 1984:9 - Forenklinger i bygningsloven m.v. II - på høring til 58 kommuner, til fylkesmennene, fylkeskommunene og til ca. 30 institusjoner, organisasjoner, bedrifter m.m. samt til 7 departementer. Kommunaldepartementet redegjorde først for Byggesaksutvalgets delutredning II, inntatt i nevnte NOU, og refererte hovedpunktene i utvalgets forslag, bl.a. om nye refusjonsbestemmelser. Deretter skrev departementet at det vedrørende enkelte av utvalgets forslag ville bemerke (om refusjon):

«Utvalgets utredning inneholder forslag om at bebygde eiendommer som hovedregel skal fritas for refusjon, men at eiendommer som ikke er fullt utbygd i visse tilfeller skal medtas i refusjonsutligningen for den ikke utbygde del. - Departementet mener at refusjonen for den ikke utbygde del ikke bør forfalle før ved tomtens utskillelse.

Utvalgets utredning inneholder også forslag om å oppheve gjeldende regel om at refusjon skal være begrenset til den verdistigning eiendommen antas å bli tilført som følge av arbeidet med veg-, vann- og avløpsanlegget. - Departementet kan for sin del ikke si seg enig i dette forslag og finner således at det fortsatt må være et vilkår at refusjonsbeløpene ikke skal overstige verdistigningen som tiltaket fører med seg.

Utvalgets utredning inneholder videre forslag om å oppheve ordningen med avdragsbetaling over 10 år for kommunal refusjon og forslag om at refusjonskravet i sin helhet forfaller til betaling 5 uker etter at kravet er meddelt den refusjonspliktige. Departementet er ikke enig i dette forslag og mener at det fortsatt bør være adgang til avdragsbetaling over et visst antall år.»

#### *4.2.5.2 Høringsuttalelsene*

Det innkom uttalelser om innstillingen fra ca. 60 instanser, hvorav ca. 30 uttalte seg om refusjon.

Uttalelsene gir inntrykk av en bred oppslutning om målsettingen å forenkle gjeldende refusjonsordning. Enkelte kommuner peker imidlertid på at de ikke bruker refusjonsreglene i dag, og likeledes mener noen at de ikke vil bruke reglene i fremtiden, fordi de er - og antas fortsatt å bli - vanskelige å anvende.

Et knapt flertall av de som har uttalt seg om verdiøkningsprinsippet, har uttalt seg til fordel for at vilkåret om verdistigning bør opprettholdes, slik som foreslått av departementet, men ikke av utvalget.

Et klart flertall av høringsinstansene som har uttalt seg om skjønnsordningen, mener

at skjønnsadgangen bør oppheves, slik som utvalget har foreslått.

Et flertall av de som har uttalt seg direkte om hvorvidt adgangen til å betale refusjon til kommunen over en viss tid bør opprettholdes eller ikke, har gått inn for å opprettholde adgangen, slik som foreslått av departementet. Et par av høringsinstansene foreslår en kortere avdragstid enn 10 år (som nå), f.eks. 3 eller 5 år.

#### 4.2.6 Hovedpunktene i Kommunaldepartementets forslag.

Departementet kan - etter vurdering av høringsuttalelsene - ikke se at det er grunn til å endre departementets standpunkt i rundskrivet.

Departementet foreslår - på samme måte som Byggesaksutvalget - at refusjonssystemet i prinsippet blir opprettholdt, men i forenklet form som kan gjøre reglene lettere å bruke i praksis.

Forslaget medfører bl.a. at bebygde eiendommer som hovedregel skal være fritatt for refusjonsplikt, men at ubebygde deler av bebygde eiendommer kan være refusjonspliktig. Departementet foreslår - i motsetning til utvalget - at refusjon for en ubebygd del ikke skal forfalle før tomten blir utskilt.

I motsetning til utvalget, foreslår departementet at det fortsatt skal være adgang til avdragsbetaling til kommunen over et visst antall år. Departementet foreslår at avdragstidens lengde forkortes til 5 år - i stedet for 10 år i någjeldende bestemmelser.

Departementet har - i motsetning til Byggesaksutvalget - foreslått å opprettholde verdiøkningsvilkåret. Selv om det ikke vil være så stort behov som før til å påberope manglende verdistigning, fordi bare ubebygde tomter er foreslått å være refusjonspliktig, har departementet funnet at vilkåret om verdistigning bør opprettholdes. Dette er gjort av omsyn til de unntakstilfelle hvor det vil være et særlig behov for å påberope vilkåret for å få et rimelig resultat. Samtidig foreslås å oppheve adgangen til å kreve skjønn for å få fastslått verdistigningen, jfr. bygningslovens § 57 bokstav a. Departementet har også foreslått å oppheve adgangen til å kreve skjønn for å få prøvd andre sider ved refusjonsberegningen enn verdistigningen, jfr. § 57 bokstav b - e.

I stedet for skjønn for å vurdere verdistigningen foreslås å innføre adgang til å kreve takst avholdt av 3 sakkyndige oppnevnt av herreds-/byretten.

Det er også foreslått at det skal være adgang til å kreve taksten overprøvd av 3 nye sakkyndige oppnevnt av lagmannsretten.

Fristen for å kreve takst i første instans er satt til 3 uker etter at melding er mottatt om bygningsrådets vedtak etter § 53, bl.a. om hvilke arealer som er refusjonspliktige. Fristen for å kreve overprøvning er 3 uker etter at melding om takstresultatet er mottatt. På bakgrunn av de foreslåtte bestemmelser vil tvil om verdistigningsspørsmålet kunne bli avgjort på et tidlig tidspunkt under behandlingen av refusjonssaken.

For tilfelle at noen grunneier (eller fester) skulle få medhold i at det for hans eiendom ikke foreligger tilstrekkelig verdistigning, kan han etter forslaget - kreve de(t) beløp som av den grunn blir udekket, fordelt på de andre refusjonspliktige. Det er da en forutsetning at de som deltar i tilleggsutlikningen, nyter godt av en verdistigning som overstiger de samlede utlikninger. Den foreslåtte ordning vil oppheve en av de urettferdige sider ved de någjeldende regler, nemlig at en tiltakshaver risikerer å ikke få dekket alle sine utgifter på grunn av manglende verdistigning på enkelte av de eiendommer som blir utpekt i første omgang som refusjonspliktig.

Departementet har sluttet seg til utvalgets forslag om at grunneieren skal ha rett til å kreve innløsning ved skjønn dersom denne mener at arealet ikke kan bebygges på en økonomisk forsvarlig måte hvis det skal belastes med den pålagte refusjon. På samme måte som utvalget, antar departementet at slik innløsning ikke vil forekomme så ofte. Behovet for en rask behandling er for øvrig ikke så fremtredende i disse tilfelle som i de saker hvor manglende verdistigning blir påberopt.

#### 4.2.7 Kommunaldepartementets merknader til de enkelte paragrafer i lovutkastets kap. IX om refusjon for utgifter til veg, vann og avløp m.v.

Kommunaldepartementets forslag til nye bestemmelser i plan- og bygninglovens kap. IX om refusjon for utgifter til veg, vann og avløp m.v. §§ 46 - 58 (tilsvarende bestemmelsene i bygningslovens kap. VI) er inntatt nedenfor i utkast til lov om endringer i plan- og bygningsloven. De foreslåtte bestemmelser er systematisert på samme måte som Byggesaksutvalgets forslag til §§ 1 - 13 i NOU 1984: 9 sidene 26 - 28. I denne forbindelse vises til utvalgets utførlige merknader til de enkelte paragrafer i utredningen på sidene 30 - 35, som til dels faller sammen med departementets merknader nedenfor.

Kommunaldepartementets forslag til nye refusjonsbestemmelser må ses i sammenheng med §§ 67 og 67 a (i kap. XII om bygge-

tomta) som er behandlet nedenfor i punkt 4.4.

På denne bakgrunn vil Kommunaldepartementet bemerke følgende vedrørende de enkelte paragrafer i departementets utkast til endringer i refusjonsbestemmelsene:

*Til § 46 (De refusjonsberettigede tiltak)*

Bestemmelsen gir den nødvendige lovhjemmel for å kreve refusjon. Hjemmel i lov er nødvendig fordi det ikke finnes noen alminnelig regel i norsk rett om at berikelse av annen person utløser noe krav. Et refusjonskrav må ha grunnlag enten i lov eller i avtale.

De refusjonsberettigede tiltak er uttømmende regnet opp i § 46. Under nr. 1 er tatt inn bestemmelse om refusjon for offentlig kommunalteknisk anlegg. Det er veger og ledninger som skal eies og vedlikeholdes av det offentlige. Slike kan også private bli pålagt å opparbeide med hjemmel i utkastets § 67. Når private har fullført tiltaket, tilfaller det vederlagsfritt kommunen mot vedlikeholdsplikt - se § 67 nr. 4. En veg er refusjonsberettiget selv om den ikke er opparbeidet i full bredde slik at kommunen for tiden kan unnslå seg for å overta den. Den senere utvidelse vil være et selvstendig refusjonsberettiget tiltak.

Offentlige veger må avgrenses mot private avkjørsler som faller inn under § 46 nr. 2 sammen med andre felles areal og parkbelte langs industristrøk, jfr. departementets forslag til ny § 67 a om adgang til å kreve opparbeiding av slike arealer på nærmere vilkår. Avgrensningen mellom veger etter nr. 1 og felles avkjørsel etter nr. 2 vil framgå av reguleringsplanen. Det er nemlig et vilkår for å kreve refusjon for en felles avkjørsel m.m. at den er regulert etter plan- og bygningslovens § 25 nr 7. Vegene som faller inn under § 46 nr. 1 vil som regel være regulert til offentlig trafikkområde (veg) etter § 25 nr. 3.

Bestemmelsen i § 46 nr. 2 siste setning er tatt med for å gjøre det klart at også en felles privat stikkledning i regulert område er refusjonsberettiget. Men refusjonsplikt til en slik privat ledning utelukker ikke refusjonsplikt til den offentlige ledning som den felles stikkledning skal knyttes til - se under § 49. Fram til lovendring 13. mars 1981 i forbindelse med vedtak av forurensningsloven, brukte bygningslovens § 46 formuleringen «veg... vannledning eller kloakk». Dette ble endret til «veg...vannledning eller avløpsanlegg». Av motivene til forurensningsloven framgår at det ikke var meningen å foreta realitetsendring. Men i refusjonssammenheng er «avløpsanlegg» en for vid formulering. Det omfatter både anlegg som transporterer og anlegg som behandler avløpsvann. Renseanlegg for vann eller avløp har aldri vært refusjonsberettigede. Departementet vil heller ikke foreslå at de blir det. Den riktige formulering for å angi hvilke tiltak som etter sin art er refusjonsberettigede, må derfor være «anlegg for transport av vann eller avløpsvann». Inn under avløpsvann går både spillvann og overflatevann. Hvis anlegget utføres med separate ledninger for spillvann og overflatevann, er begge ledninger refusjonsberettigede. Begrensningen ligger i at anlegget må ha transportfunksjon - det vil si selve ledningene med nødvendige kummer og pumpeanlegg.

«Veg» er nærmere definert i § 46 nr. 1 tredje setning. Under 1924-loven omfattet gate (veg) også fortau, gangvei, sykkelsti og lignende, og det var ikke meningen å innsnevre begrepet i 1965-loven. Departementet foreslår heller ikke nå noen endringer i rettstilstanden på dette punkt.

Når offentlig plass er tatt med blant de refusjonsberettigede tiltak, er det for å unngå tvil når en gate eller veg blir utvidet i bredden. Meningen har ikke vært å innføre refusjonsplikt for offentlige plasser i sin helhet. Det følger av at breddebegrensningen i § 48, jfr. § 67, også gjelder for plasser. Hensikten har vært å inkludere i refusjonssystemet den del av plassen som har samme funksjon som gate.

Det er vegens funksjon som atkomstveg for de private eiendommer som begrunner refusjonskravet, mens utgiftene til å bygge gjennomfartsveger forutsettes dekket over de offentlige budsjett. Normalt har en veg begge funksjoner. Den tjener dels som atkomstveg for bestemte eiendommer, og dels er den åpen for allmenn ferdsel. Denne dobbelte funksjon har aldri utelukket refusjonsplikt, men hvis det er vedtatt at private avkjørsler ikke vil bli tillatt, er det klart at det ikke kan bli refusjonsplikt. Det vil følge allerede av § 49, men departementet har valgt å ta med bestemmelsen fra bygningslovens § 46 nr. 2 annen setning, hvor dette sies uttrykkelig.

Bygningslovens § 46 nr. 1 krever at et vegtiltak må skje som ledd i gjennomføringen av regulering eller omregulering. Ifølge rettspraksis skal bestemmelsen tolkes slik at reguleringen, foruten selve vegen, må omfatte de refusjonspliktige eiendommer. Departementet mener at dette er å stille for strenge formelle krav. Det må være tilstrekkelig at vegens trase er endelig fastlagt. Normalt vil det skje gjennom en stadfestet reguleringsplan. Men etter forslaget til ny § 46 nr.

1 vil det være tilstrekkelig at vegmyndighetene fastlegger traseen gjennom et vedtak. Det er det som ligger i kravet om at vegen må være godkjent.

Etter forslaget til ny § 46 nr. 1 er det heller ikke ellers noe vilkår at de refusjonspliktige eiendommer er regulert. Dette er nytt når det gjelder veg, men ikke når det gjelder vann og avløp. Det har i praksis vist seg at det ikke medfører nevneverdige problem å foreta utligningen for vann og avløp i strøk som er uregulert. Departementet viser også til at etter det nye system som foreslås, skal det refusjonspliktige areal bestemmes av bygningsrådet ved et særskilt vedtak. Hvis arealets utnytting ikke er bestemt i planen, skal rådet avgjøre hvilken utnytting som skal legges til grunn ved refusjonsutligningen, se § 50.

Utkastet bygger på det prinsipp at betingelsene for å kreve refusjon skal være de samme når privat krever refusjon som når det offentlige krever det. Men unntak er gjort i § 46 nr. 1. Private kan bare kreve refusjon hvis tiltaket er pålagt i medhold av § 67, som betingelse for at byggearbeidet kan settes i gang.

For å kunne kreve refusjon etter § 46 nr. 2 vedrørende felles avkjørsel m.v., er det et ubetinget vilkår at selve tiltaket skal være fastlagt i regulerings- eller bebyggelsesplan.

*Til § 47 (Refusjonsenheten)*

Bestemmelsen fastlegger refusjonsenheten. Den er avgjørende for hva som skal være ett tiltak. Det er utgiftene som refererer seg til enheten, som skal utlignes under ett på de refusjonspliktige areal etter § 49. Utgangspunktet er at den strekning hvor det skjer en sammenhengende opparbeidelse, omleggelse eller utvidelse, skal være en enhet. Selv om det undertiden kan være tilfeldig hvor lange strekninger som opparbeides av gangen, er det ikke praktisk mulig å trekke inn tidligere opparbeidede strekninger eller strekninger som skal opparbeides i framtiden. Den eneste unntaksregel som lar seg praktisere, er å dele en eksisterende enhet opp i flere, slik som etter gjeldende ordning, jfr. bygningslovens § 48 nr. 2, annen setning. Departementet har foreslått den samme regel tatt med, men har strammet til betingelsene for å bruke den slik at den bare kan brukes for å «hindre en klart urimelig fordeling av utgiftene», jfr. utkastets § 47 nr. 1 annen setning vedrørende tiltak som nevnt i § 46 nr. 1. De tiltak som er refusjonsberettigede etter § 46 nr. 2, er gjennom reguleringseller bebyggelsesplan særskilt avsatt for bestemte eiendommer. Det er derfor ikke grunnlag for å dele disse tiltakene opp i flere enheter.

*Til § 48 (De refusjonsberettigede utgifter)*

Bestemmelsen angir hvilke utgifter den berettigede kan kreve tilbake. Utgangspunktet er at samtlige utgifter som faktisk har medgått for å utføre tiltaket, kan tas med. Det er ikke meningen å endre gjeldende rett på dette punkt. Etter dette vil utgifter til å erverve nødvendig grunn med mulig bebyggelse og til ulempeerstatning være refusjonsberettigede. Det samme gjelder erstatning for å ha ledninger liggende over annen manns grunn. Den andre store refusjonsberettigede utgiftspost, er selve utføringen.

Det har etter gjeldende rett vært noe usikkert om renter kan tas med blant de refusjonsberettigede utgifter. Departementet ser det slik at renter av nedlagt kapital i anleggstiden er en utgift som kan tas med i tillegg til de faktiske, medgåtte utgifter. Kreves det et særskilt rentetillegg, må tiltakshaveren påvise at kapitalomkostningene ikke er innkalkulert i anbudssummen. Renter som påløper etter at tiltaket er fullført, er ikke refusjonsberettiget - se nærmere under § 56 tredje ledd om at refusjonsdebitor plikter å betale gjeldende morarente fra forfall.

Særlige problem oppstår hvis tiltaket utføres i større dimensjoner enn lovens § 67 hjemler. Også slike tiltak kan gjøre areal byggeklare slik at de i prinsippet bør være refusjonsberettiget. Men de refusjonspliktige må sikres mot å komme dårligere ut enn om tiltaket hadde vært utført innenfor begrensningene i § 67. Det vil normalt være tilfelle hvis det refusjonsberettigede beløp nedsettes i samme forhold som størrelsesforholdet mellom refusjonspliktig og faktisk dimensjon. Koster det f.eks. kr 100 000,- å opparbeide en veg i 10 meters bredde, skal bare 6/10 føres over på de refusjonspliktige. Differansen skal betales av refusjonskreditor. Med en slik reduksjon vil de refusjonspliktige komme gunstigere ut enn om tiltaket ble utført i refusjonsberettiget dimensjon. Men hvis det som følge av den bredere veg skulle bli nødvendig å rive bygning eller anlegg, kunne de refusjonspliktige areal likevel komme dårligere ut. Slike særskilte utgifter som står i årsakssammenheng med at vegen legges bredere enn bestemt i § 67, skal derfor holdes utenfor. Ved avgjørelsen av årsakssammenhengen, skal det tas utgangspunkt midt i vegen.

For ledninger skal nedsettelsen foretas i samme forhold som forholdet mellom refusjonspliktig og faktisk diameter.

Departementet har foreslått å sløyfe bestemmelsen i någjeldende § 49 nr. 2 om at kommunen kan bestemme ved vedtekt at den skal legge til grunn faste priser fastsatt av departementet, i stedet for de faktiske utgifter den har hatt. Begrunnelsen for dette er at bestemmelsen har vist seg vanskelig å praktisere, og at den har vært lite brukt. Det har vært vanskelig for departementet å fastsette faste priser som kan anvendes med hell på de mange forskjellige praktiske tilfeller som forekommer. Prisene vil variere fra sted til sted og etter arbeidenes art og omfang, og det har vært vanskelig å revidere satsene i takt med prisstigningen på en riktig og hurtig måte. Det er etter dette - neppe noe særlig behov for å opprettholde denne bestemmelsen.

*Til § 49 (Refusjonspliktig areal)*

Utgangspunktet er at de som får nytte av et veg-, vann- eller avløpsanlegg, har fått en verdistigning på sin eiendom som det er naturlig at de må betale for, jfr. § 50 nr. 2.

Bestemmelsen i forslaget til ny § 49 er formulert slik at bare areal som kan nyttiggjøre seg tiltaket på en slik måte at det normalt ikke er tvil om at arealet er blitt tilført nødvendig verdistigning, er gjort refusjonspliktige. De areal som skal tas med, er slike som tiltaket gjør byggeklart med hensyn til tekniske anlegg. Hvis ikke den refusjonsberettigede hadde utført tiltaket, hadde eieren av arealet selv måttet anlegge ledningene eller vegen for å kunne bebygge arealet.

Forutsetningen for at et areal skal kunne belastes med refusjon, er at det kan bebygges. I det ligger at det ikke må være rettslige hindringer til stede som forbyr oppføring av bygning. Forbudet kan følge av plan- og bygningsloven eller annen lovgivning. Er forbudet midlertidig, skal arealet tas med, men forfallstidspunktet utskytes - se § 56 fjerde ledd. Areal undergitt dispensable forbud skaper særlige problem. Hvis det er sikre holdepunkter for at dispensasjon vil bli gitt, skal det anses bebyggelig.

For at vedkommende areal skal bli refusjonspliktige, er forutsetningen at de gjennom tiltaket har fått oppfylt sine forpliktelser etter § 67. Hvilke areal det er, skal bygningsrådet avgjøre konkret ut fra kriteriene i § 67. Det ledende synspunkt vil være hvilke areal som vil kunne oppnå byggetillatelse som følge av tiltaket. Det vil være tilfelle med de areal som kan knyttes til tiltaket ved hjelp av stikkveg (avkjørsel) eller stikkledning. Et hyppig forekommende tilfelle er det at flere tomter knyttes til den offentlige veg ved en felles privat avkjørsel, eller til den lokale hovedledning ved en felles privat stikkledning. I slike tilfeller vil det private tiltak være en refusjonsenhet etter § 47 nr. 2 sammenholdt med § 46 nr. 2. Men dessuten vil de arealene som ligger til det private tiltak, bli refusjonspliktig til det offentlige tiltak.

Eiendomsgrensene er ikke ubetinget avgjørende når det refusjonspliktige areal skal bestemmes. Legges det f.eks. ledninger langs en stor eiendom, skal bare den del av eiendommen som i forbindelse med bebyggelse kan nyttiggjøre seg ledningene, tas med. Ved avgjørelsen må bygningsrådet utøve et skjønn hvor ikke bare det som er gunstigst for den enkelte eiendom tas i betraktning, men hva som er den beste helhetsløsning for området innenfor de begrensninger som følger av § 67. På samme måte må rådet treffe en avgjørelse av om et areal som bare delvis har fasade til tiltaket, skal høre med til denne enhet eller til den enhet som framkommer når tiltaket blir forlenget. Forutsetningen er at at en tomt ikke skal bli refusjonspliktig til mer enn en enhet. Den enhet skal velges som stikkledningen eller stikkvegen (avkjørselen) munner ut i.

For å unngå tvil, er det uttrykkelig sagt at en ubebygd del av en bebygd eiendom som kan bebygges selvstendig, skal regnes som ubebygd. Videre er det sagt at bebygd eiendom der eksisterende bebyggelse utgjør mindre enn 2/3 av tillatt utnytting, skal medtas ved refusjonsutligningen. Refusjon skal i slike tilfeller ikke betales for den del som allerede er bebygd, men bare for den byggemulighet (tilbygg, påbygg) som ikke er utnyttet.

Hvor bebyggelsen er gammel eller av andre grunner av liten verdi, kan det oppstå tilfeller hvor det må regnes med at ny bebyggelse vil komme innen så kort tid at arealet bør regnes som ubebygd i refusjonssammenheng. En eventuell kjøper med byggeplaner vil betrakte det slik at han på grunn av tiltaket blir fritatt for en aktuell forpliktelse etter § 67. Det vil være tilfelle hvis bebyggelsens verdi er klart mindre enn verdien av den tomt bebyggelsen beslaglegger. Skjønnstemaet er formulert slik at det er likelydig hva årsaken er til at tomteverdien er klart større. Det kan være at beboelseshus er saneringsmodent, eller at bebyggelsens karakter gjør verdien liten i forhold til tomteverdien. Bygningens plassering på eiendommen vil også være et sentralt moment i vurderingen. Det areal som skal verdsettes, er det areal som bebyggelsen og bruken av denne beslaglegger. Kan en del av eiendommen fradeles som en selvstendig tomt, vil dette areal bli refusjonspliktig etter bestemmelsens annen set-

ning. Men er bebyggelsen plassert slik på eiendommen at den hindrer utparsellering, vil hele eiendommens areal måtte regnes med i tomteverdien, med større sannsynlighet for at lovens vilkår for å ilegge refusjon er oppfylt.

Bestemmelsen i nr. 1 annet ledd tar sikte på det tilfellet at et areal er blitt tillatt bebygd med midlertidig dispensasjon fra kravene i § 67. Bestemmelsen i nr. 2, jfr. § 46 nr. 2, gjelder refusjon for utgifter til felles avkjørsel, felles gårdsplass eller annet felles areal for flere eiendommer eller parkbelte langs industristrøk fastlagt i reguleringS- eller bebyggelsesplan. Vilkår om ervervelse og opparbeidelse av slike arealer kan stilles med hjemmel i forslaget til ny § 67 a. Når det gjelder ekspropriasjon til disse formål, viser vi til departementets forslag til endringer av § 38 behandlet under punkt 3.4.

*Til § 50 (Fordelingsfaktorene)*

Bestemmelsen angir hvordan det refusjonsberettigede beløp skal fordeles innbyrdes på de refusjonspliktige areal. Den eneste endring i forhold til bygningslovens § 48 nr. 3 er at fasadelengden utgår som fordelingsfaktor. Utgangspunktet er at den ene halvpart av utgiftene skal fordeles etter grunnarealenes størrelse, og den andre halvpart skal fordeles etter eiendommenes tillatte utnytting. Med utnytting menes i prinsippet det golvareal som kan oppføres sett i forhold til grunnarealets størrelse. For regulerte areal kan utnyttingsgraden være bestemt gjennom reguleringsplanen. Hvilket golvareal og grunnareal som skal tas med ved beregning av utnyttingsgraden, vil framgå av byggeforskriftene.

Det er tillatt utnytting som skal legges til grunn. Hvis den ikke allerede er fastsatt på refusjonstidspunktet i godkjent plan, skal bygningsrådet bestemme den antatt tillatte utnytting.

Kommunen kan forandre lovens system for den innbyrdes fordeling. Det må gjøres generelt, ikke i forbindelse med en konkret refusjonssak.

I utkastets § 50 nr. 2 er det foreslått at refusjonsbeløpet for den enkelte eiendom skal være begrenset til den verdistigning som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen. Dette er den samme bestemmelse som står i bygningslovens § 46 nr. 2 første setning.

I utkastet har vi videre foreslått at grunneier eller fester skal kunne kreve at verdistigningen fastsettes ved takst holdt av 3 sakkyndige oppnevnt av herreds-/byretten. Krav om takst må være satt fram for bygningsrådet innen 3 uker etter at melding er mottatt om bygningsrådets vedtak ifølge § 53, bl.a. om hvilke arealer som er refusjonspliktige. Taksten kan overprøves av 3 nye sakkyndige oppnevnte av lagmannsretten. Krav om overprøving må være satt fram innen 3 uker etter at melding om takstresultatet er mottatt. De sakkyndige kan trolig hentes fra det særskilte utvalg av domsmenn som har særlig myndighet innenfor bygningsvesen, jfr. domstolsloven av 13. august 1915 nr. 5 fjerde kapittel (se § 72). De fastsatte frister medfører at takst og eventuelt overtakst i tilfelle blir krevd på et tidlig tidspunkt under behandlingen av refusjonsaken på grunnlag av kostnadsoverslag og kartmateriale som bygningsrådet skal sende grunneier (fester) før tiltaket kan settes i gang, jfr. §§ 52 og 54.

Samtidig med forslaget om å innføre den nevnte takstordning er det foreslått å oppheve bestemmelsene i bygningslovens § 57 vedrørende någjeldende adgang til å kreve overprøving ved rettslig skjønn av refusjonskrav når det gjelder verdistigningen og andre nærmere bestemte grunnlag for fastsettingen og fordelingen. Dette vil medføre bl.a. at den någjeldende adgangen til å kreve skjønn og eventuelt overskjønn etter skjønnsprosessloven av 1. juni 1917 nr. 1 faller bort, noe som vil medføre en forenkling av saksbehandlingen i refusjonssaken. Forenklingen ligger bl.a. i at det rettslige skjønn etter någjeldende regler i tilfelle blir holdt etter at refusjonskravet er fremsatt på grunnlag av regnskap for det ferdige anlegg, mens takst etter den foreslåtte ordning blir holdt på grunnlag av et foreløpig kostnadsoverslag under den innledende del for saksbehandlingen. En eventuell takst til fastsetting av verdistigningen behøver derfor ikke forsinke behandlingen av refusjonssaken.

Dersom det skulle vise seg at en eiendom ikke har den nødvendige verdistigning, kan det tenkes at areal som først blir tatt med i utlikningen etter § 50 nr. 1 (i forhold til eiendommens grunnareal og tillatt utnytting, jfr. någjeldende bygningslov § 48 nr. 3 og 4) senere kan bli fritatt helt eller delvis for refusjonsplikt på grunn av manglende verdistigning. Det vil da være urimelig om tiltakshaveren ikke skal få inndekket det beløp som fritakelsen gjelder. Departementet har derfor foreslått i § 50 nr. 2 at refusjonskreditor kan kreve det udekkede beløp tilleggsutliknet på de andre eiendommene i samsvar med reglene i § 50 nr. 1. Det er da et vilkår at de eiendommer som deltar i tilleggsutlikningen, får en verdistigning som overstiger de samlede utliknede refusjonsbeløp.

*Til § 51 (Innløsningsrett)*

Som nevnt i de alminnelige motiver og i merknader til utkastets § 50, skal det være anledning til å prøve ved endelig takst om det enkelte refusjonsbeløp er innenfor den verdistigning som arealet er tilført på grunn av tiltaket. Men som en ytterligere sikkerhetsventil, er refusjonsdebitor i utkastets § 51 gitt rett til å kreve at refusjonskreditor innløser det refusjonspliktige areal. Innløsningsretten er ubetinget. Refusjonsdebitors oppfatning av at arealet ikke kan bebygges på en økonomisk forsvarlig måte hvis det skal belastes med det ilignede beløp, er tilstrekkelig. Det påligger tiltakshaveren å påstevne skjønn for å fastsette innløsningssummen.

*Til § 52 (Planer)*

Bestemmelsen pålegger i første setning den som akter å kreve refusjon, å la utarbeide planer for tiltaket med tegninger, kart og kostnadsoverslag. Kartet skal vise tiltaket og de eiendommer som kan tenkes å bli berørt av refusjonsvedtaket. Plikten hviler på såvel offentlige som private tiltakshavere. Formålet med bestemmelsen er å framskaffe et materiale som bygningsrådet kan bruke når det skal treffe vetak etter § 53. Private skal sende materialet til kommunen for godkjenning. Hvis det ikke er godt nok som grunnlag for de vedtak som bygningsrådet skal treffe, kan kommunen kreve det forbedret eller supplert.

Det er særlig nevnt at kommunen kan kreve innhentet bindende pristilbud for arbeidet. Et slikt tilbud skal ikke uten videre legges til grunn for den endelige utligning. Det er de faktiske medgåtte utgifter i den utstrekning de har vært nødvendige, som skal legges til grunn. Men det at et slikt bindende tilbud foreligger, vil få betydning når det skal vurderes hvilke utgifter som var nødvendig.

*Til § 53 (Bygningsrådets medvirkning)*

Når materialet etter § 52 foreligger, skal det sendes til bygningsrådet. Ved private refusjoner skal oversendelsen først skje når det er godkjent. Men også kommuner eller annen offentlig tiltakshaver plikter å foreta en formell oversendelse til bygningsrådet fordi tiltaket skal individualiseres. Det er det tiltak som er beskrevet i tegningene slik de er ved oversendelsen til bygningsrådet, som danner rammen for refusjonsutligningen. Bestemmelsen angir også bygningsrådets kompetanse i refusjonssaker. De vedtak som treffes av bygningsrådet, vil kunne få stor betydning for størrelsen av de beløp den enkelte skal betale i refusjon, og de skal legges til grunn når kommunen skal fastsette det endelige refusjonsvedtak. Bygningsrådets vedtak er derfor et enkeltvedtak i relasjon til de berørte grunneiere, slik at forvaltningslovens regler får anvendelse. Det nærmeste innhold i varslet er presisert i bestemmelsens annen setning. Meningen er at tiltakshaveren og eier (fester) av areal som vurderes som refusjonspliktig, skal få seg tilsendt et eksemplar av refusjonskartet med angivelse av de refusjonspliktige areal med størrelse og utnytting. Akter rådet å fravike hovedbestemmelsen om enhet, skal grunnene for det oppgis. Bygningsrådets vedtak kan påklages til fylkesmannen.

*Til § 54 (Når tiltaket kan påbegynnes)*

Formålet med bestemmelsen er å sikre at rammen for refusjonsberegningen er fastlagt før arbeidet påbegynnes, se foran under § 52. Departementet har vurdert det som viktig at refusjonskravet faller bort når påbudet ikke etterleves og bygningsrådet i det enkelte tilfellet ikke har bestemt noe annet. Med «påbegynnes» menes at selve anleggsarbeidene i marka blir satt i gang. Det er ikke noe til hinder for at rent forberedende arbeider som rydding av vegetasjon eller avtaking av matjord i veg- eller ledningstraseen blir utført på forhånd.

*Til § 55 (Fastsetting av refusjonen)*

Bestemmelsen pålegger kommunen å treffe det endelige refusjonsvedtak. Herunder er den bundet av de vedtak som bygningsrådet har truffet etter § 53. Det er sagt uttrykkelig i § 55 annet ledd nest siste setning.

Forutsetningen for at vedtaket kan treffes, er at det foreligger et regnskap over de utgifter som faktisk har medgått for å få realisert tiltaket slik det er definert i det materialet som ble sendt bygningsrådet etter § 53. Tiltakshaveren må derfor føre regnskap og legitimere utgiftene. Ulegitimerte utgifter skal nektes tatt med. Det gjelder utgifter som ikke refererer seg til tiltaket eller som er unødvendige. Her må kommunen utøve et skjønn.

Det er uttrykkelig sagt at de berørte skal få tilsendt et foreløpig utkast til fastsetting av refusjonsbeløpene.

*Til § 56 (Forfallstidspunktet)*

Bestemmelsen inneholder i første ledd hovedbestemmelsen for forfallstidspunktet. Utkastet avviker fra den regel som gjelder etter bygningslovens § 51. Utgangspunktet

er at forfallstidspunktet settes til 5 uker etter at refusjonsvedtaket er meddelt de refusjonspliktige.

På det tidspunktet vil også tiltaket være klart til å tas i bruk. Departementet har derfor ikke tatt med bestemmelsen om at forfallstidspunktet er avhengig av at anlegget er fullført og klart til å tas i bruk for vedkommende eiendom.

På grunn av bestemmelsen i annet ledd - om at refusjon for ubebygd del av bebygd eiendom ikke forfaller før delen er utskilt - kan betalingen bli utsatt i kortere eller lengre tid. For tilfelle av at kommunen i mellomtiden skulle ha overtatt tomten fra en privat grunneier som er refusjonskreditor, viser vi til § 67 nr. 4 annet ledd om at kommunens overtakelse ikke skal være til hinder for inndrivelse mot debitor av refusjonsbeløp som er uoppgjort ved overtakelsen.

I paragraf 56 tredje ledd har departementet foreslått at eieren (festeren) - når det offentlige er kreditor - kan betale refusjonsbeløpet over høyst 5 år med f.t. 10 % årlig rente, som kan endres av Kongen. Bygningsloven har i dag en bestemmelse hvor avdragstiden er satt til 10 år. Utvalget foreslo å sløyfe denne bestemmelsen, men departementet har funnet at refusjonsdebitor bør ha adgang til å betale over en viss tid, men at avdragstiden bør kunne settes til 5 år.

Unntaket i fjerde ledd refererer seg til det tilfelle at den refusjonsforpliktede eiendom for tiden ikke kan nyttiggjøre seg tiltaket, se under § 49. De andre unntak i bygningslovens § 51 er ikke aktuelle etter de endringer som er foreslått i refusjonssystemet.

I siste ledd foreslås renteplikt fra forfallstidspunktet. Det er ikke rimelig at tiltakshaveren skal måtte forskuttere beløpet uten å kunne beregne rente.

*Til § 57 (Refusjonsdebitor, panterett)*

Bestemmelsen fastslår i første ledd, første setning at refusjonsplikten er en personlig forpliktelse som hviler på eieren av det refusjonspliktige areal. Det er den som eier arealet når refusjonsvedtaket treffes etter § 55, som er ansvarlig.

Salg av areal reiser særlig problem. I følge bestemmelsen forblir selgeren personlig ansvarlig overfor kreditor med mindre forpliktelsen går over på kjøperen etter reglene om gjeldsovertakelse.

Kravet får panterett i det refusjonspliktige areal. For at panteretten skal stå seg overfor senere erverv av arealet, må den være dagbokført før kjøperens skjøte, se tinglysingslovens § 20. Bestemmelsen i tinglysingslovens § 21 annet ledd medfører at panteretten (lovbestemt panterett) ikke er fritatt for tinglysing.

*Til § 58 (Søksmål)*

Som nevnt i de alminnelige motiver, foreslår departementet at adgangen til å overprøve refusjonsvedtaket ved rettslig skjønn sløyfes, men at det skal være adgang til å få fastsatt verdistigningen ved takst som kan overprøves med ny takst, jfr. § 50. Både etter de någjeldende og de foreslåtte lovbestemmelser er det anledning til å få tvister avgjort for de alminnelige domstoler etter reglene for domstolskontrollen med forvaltningsvedtak. Det vil særlig få betydning for adgangen til å overprøve de skjønnsmessige delene av refusjonsvedtaket.

Departementet anser det viktig at eventuelle tvister blir reist og avgjort så raskt som mulig, og det foreligger derfor sterke grunner for å fravike tvistemålslovens regler på dette punkt, jfr. § 437. Det er derfor foreslått en søksmålsfrist på 2 måneder fra refusjonsvedtaket ble meddelt. Berørte grunneiere som ikke er stevnet, skal varsles av retten og gis en frist på 3 uker til å melde seg som part.

Hvis refusjonsutligningen blir underkjent, skal den i følge annet ledd tilbake til kommunen som skal treffe et nytt vedtak. Fordi en slik feil som oftest vil berøre samtlige parter, skal vedtaket kjennes ugyldig med virkning for alle berørte parter.

## 4.3 KOMMUNALE VANN- OG KLOAKKAVGIFTER (MILJØVERNDEPARTEMENTET ER SENTRAL FORVALTNINGSMYNDIGHET)

### 4.3.1 Gjeldende rett - Lov om kommunale vass- og kloakkavgifter med forskrifter

*4.3.1.1 Regelverket før 2. januar 1985.*

Med hjemmel i lov av 31. mai 1974 nr. 17 om kommunale vass- og kloakkavgifter kan kommunen i dag dekke inn de utgifter den har på vann- og kloakksektoren ved hjelp av avgifter. Loven hører under Miljøverndepartementet.

Loven fastsetter at eier av eiendom som er tilknyttet kommunal vann- eller kloakkledning, er avgiftspliktig. Avgiftene deles inn i tilknytnings- og årsavgift. Det er overlatt til Kongen og kommunen å fastsette forskrifter om beregning, innkreving m.v. av avgiftene.

I kgl. res. av 6. september 1974 er det fastsatt forskrifter med bl.a. rammer for avgiftenes størrelse som kommunene må holde seg innenfor ved utferdigelsen av de kommunale

forskriftene. Rammeforskriftene åpner imidlertid for en ganske stor grad av valgfrihet for kommunene. Kommunestyrevedtaket gjelder ikke før det er godkjent av fylkesmannen.

Utgangspunktet i rammeforskriftene er at kommunens samlede avgiftsinntekter ikke må overstige de samlede utgifter kommunen har på vann- og kloakksektoren (avgiftsgrunnlaget). Ved beregningen av avgifts*grunnlaget* skal det gjøres fradrag for den del av vann- og kloakkutgiftene som blir dekket på annen måte, f.eks. gjennom refusjon etter bygningsloven eller ved belastning i tomteprisen eller ved avtale.

Kommunene beregner avgiften for den enkelte eiendom ut fra nærmere fastsatte kriterier. Det ble inntil januar 1985 ikke gjort fratrekk i *avgiften* for avgiftspliktige som tidligere har betalt refusjoner e.l. for eiendommen.

*4.3.1.2 Forskriftsendring 2. januar 1985 - Differensierte tilknytningsavgifter*

Byggesaksutvalget har i sin utredning (delutredning II) tatt sikte på å tilpasse systemet for vann- og kloakkavgifter til bygningslovens system for refusjon, slik at systemene ikke virker urimelig for dem som plikter å yte både refusjon og tilknytningsavgifter. Utvalget foreslo derfor at det ble åpnet adgang for kommunene til å differensiere tilknytningsavgiftene, slik at de blir redusert for avgiftspliktige som har betalt refusjoner etter bygningsloven eller oparbeidelsesomkostninger på annen måte, jfr. NOU 1984:9 side 35 flg. spesielt forslaget til nytt punkt 2.3 i forskriften på side 39 annen spalte.

I samsvar med hovedinnholdet i utvalgets forslag har Miljøverndepartementet senere -den 2. januar 1985 - endret forskriften om beregning m.v. av kommunale vann- og kloakkavgifter, slik at det nå er adgang til å redusere tilknytningsavgiften når den avgiftspliktige har betalt refusjon eller opparbeidelseskostnader på annen måte. Miljøverndepartementet sendte ut følgende rundskriv T-1/85 (Ark. 301.14) om dette den 25. januar 1985:

---

«KOMMUNALE VANN- OG KLOAKKAVGIFTER - NYTT PKT. 2.3 I FORSKRIFTEN OM BEREGNING M.V. AV KOMMUNALE VANN- OG KLOAKKAVGIFTER - DIFFERENSIERTE TILKNYTNINGSAVGIFTER

Miljøverndepartementet har 2. januar 1985 fastsatt et nytt pkt. 2.3 i forskriften om beregning m.v. av kommunale vann- og kloakkavgifter. Bestemmelsen lyder:

> Når det kreves tilknytningsavgift for eiendommer der kommunen eller privat utbygger har krevd eller krever innbetalt opparbeidelseskostnader for interne permanente tekniske anlegg som er utført etter planer godkjent av kommunen, kan kommunen fastsette lavere tilknytningavgift for disse eiendommene. Det samme gjelder i forhold til krav om naturalopparbeidelse og refusjon.
>
> Kommunen kan fastsette inntil tre forskjellige satser for tilknytningsavgifter etter første ledd.

Nåværende pkt. 2.3. blir nytt pkt. 2.4.

Bestemmelsen innebærer at avgiftspliktige som har betalt opparbeidelseskostnader i tomteprisen for interne permanente tekniske anlegg for vannforsyning og kloakk og som er utført etter planer godkjent av kommunene, kan få redusert tilknytningsavgiften for vann og/eller kloakk. Det samme gjelder for dem som har betalt refusjoner etter bygningsloven og i de tilfeller hvor det er krevd naturalopparbeidelse i medhold av bygningslovens § 67. Alle refusjoner for vannforsyning og kloakk må tas med når det skal avgjøres om det skal fastsettes en lavere avgift. Dette gjelder også refusjoner som er betalt før det ble adgang til å differensiere tilknytningsavgiften. Kommunen kan fastsette et minstebeløp som må være betalt før det blir aktuelt med reduserte satser.

Det er kommunen som selv bestemmer om det skal innføres differensierte tilknytningsavgifter for vann og/eller kloakk. Bestemmelser om dette må eventuelt inntas i kommunens forskrift om vann- og kloakkavgifter. Det er også kommunen som bestemmer nivået på tilknytningsavgiften og eventuelt differansen mellom avgiftsatsene.

Kommunen kan fastsette inntil tre forskjellige satser for tilknytningsavgiften. Tilknytningsavgiften skal ikke referere seg til noen spesiell del av kommunens kostnader ved vann- og/eller kloakkanlegget. Det er således ikke noe krav at differansen mellom satsene for tilknytningsavgiften skal utgjøre opparbeidelseskostnadene i gjennomsnitt.»

Da Byggesaksutvalgets delutredning II ble sendt på høring ved rundskriv H-6/85 av 31. januar 1985, opplyste Kommunaldepartementet bl.a. at Miljøverndepartementet allerede hadde endret rammeforskriften slik at det var blitt anledning til å differensiere tilknytningsavgiftene. Forslaget fra utvalget om dette var således vedtatt som forskriftsendring allerede før høringsrundskrivet om delutredningen ble sendt ut. Dette punkt i utvalgets forslag var for så vidt ikke gjenstand for denne høringen, idet saken da allerede var avgjort og gjennomført. Selv om noen av høringsinstansene likevel uttalte seg om dette spørsmålet - overveiende meget positivt - så er det ikke noen grunn til å komme ytterligere inn på dette spørsmålet her.

#### 4.3.2 Byggesaksutvalgets gjenstående forslag om endringer i vann- og kloakkavgiftslovgivningen

Utvalget har lagt fram forslag om endringer i vass- og kloakkavgiftsloven slik at det blir adgang for kommunene til å innføre ny avgift for tilknytning til og bruk av veg. Utvalget har primært vært opptatt av å finne fram til de endringer og suppleringer i avgiftsordningen som er nødvendig for at avgiftssystemet i størst mulig grad skal kunne tre i stedet for refusjonssystemet. Med dette som utgangspunkt foreslår utvalget å endre avgiftsreglene slik at kommunene gis anlending til å kreve tilknytningsavgift også for veg. Utvalget har begrenset sin anbefaling til å gjelde *tilknytningsavgift* for veg.

Likevel har utvalget satt opp et utkast til lovforslag hvor det også er inntatt adgang til å kreve *årsavgift* til kommunen for utgifter til veg. Men utvalget gjør oppmerksom på at det vil være lett å justere utkastet til lov slik at den bare vil omfatte tilknytningsavgift når det gjelder veg.

Utvalgets forslag til ny (endret) lov om veg-, vann- og avløpsavgifter med forskrifter er inntatt i NOU 1984:9 kap. II punkt 5 side 35 - 41, med redegjørelse og merknader på sidene 42 - 48.

#### 4.3.3 Hørings-rundskrivet og -uttalelsene

*4.3.3.1 Departementets merknader i høringsrundskrivet*

I høringsrundskrivet av 31. januar 1985 uttalte Kommunaldepartementet bl.a.:

«Da det knytter seg en del usikkerhet til enkelte av Byggesaksutvalgets forslag, noe som utvalget selv gir uttrykk for, ønsker departementet allerede nå å kommentere noen av forslagene. Først og fremst finner departementet for sin del ikke å kunne støtte utvalgets forslag om å innføre vegavgift -tilknytningsavgift og eventuelt årlig avgift -etter et opplegg som svarer til gjeldende lovgivning om vass- og kloakkavgifter. Høringsuttalelsene kan derfor etter departementets mening begrenses til de andre forslagene i utvalgets innstilling.»

*4.3.3.2 Høringsuttalelsene*

Blant de (ca. 10) høringsinstansene som har uttalt seg direkte om avgiftsspørsmål, bl.a. om vegavgift, er det - bortsett fra dem som har uttalt seg nøytralt - et flertall som gir positiv tilslutning til utvalgets forslag om endringer i vass- og kloakkavgiftsloven med forskrifter. Et par av høringsinstansene har imidlertid sagt seg enig med departementet i at det ikke bør innføres avgift for veg.

Miljøverndepartementet har i brev av 25. mai 1985 uttalt bl.a.:

«at utvalgets forslag, sett i sammenheng med den nye bestemmelsen om differensierte tilknytningsavgifter, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-1-85, vil gi kommunene et vesentlig bedre og enklere regelverk enn tidligere vedrørende finansiering av kommunaltekniske anlegg.

Spørsmålet om å åpne adgang til å innføre årsavgift på vei slik at kommunene kan dekke inn både anleggs- og driftsutgifter på veinettet gjennom et avgiftssystem i stedet for gjennom skattelegging er faglig interessant.»

På forespørsel fra Kommunaldepartementet i brev av 7. november 1985 har Miljøverndepartementet svart slik i brevet av 15. s.m.:

«Miljøverndepartementet har på det nåværende tidspunkt ikke planer om å endre lov om kommunale vass- og kloakkavgifter eller tilhørende rammeforskrift med utgangspunkt i Byggesaksutvalgets innstilling i NOU 1984:9. Departementet har imidlertid som kjent allerede endret rammeforskriften i samsvar med utvalgets forslag med hensyn til å differensiere tilknytningsavgiften for vann og kloakk i visse tilfeller, jfr. departementets rundskriv T-1/85. Departementet arbeider for øvrig med å revidere rundskriv T-25/74 om innføring av kommunale vann- og kloakkavgifter. Dette innebærer foruten eventuelle forskriftsendringer/justeringer, også en ajourføring av kommentardelen, på bakgrunn av erfaringer med praktiseringen av regelverket.»

#### 4.3.4 Departementets merknader til utvalgets forslag

Resultatet av høringen gir ikke grunnlag for å endre Kommunaldepartementets standpunkt i høringsrundskrivet. Departementet vil således ikke gå inn for noen lovendring som gir anlending til å innføre tilknytningsavgift - og eventuelt årsavgift - for veg. De andre endringene som utvalget har foreslått i og med at det satte opp utkast til ny lov- og forskriftstekst, er mest av redaksjonell art og har ikke noen aktuell interesse lenger når spørsmålet om vegavgift ikke tas opp. Miljøverndepartementet har derfor skrevet - slik som referert i foregående punkt at det for tiden ikke har planer om å foreslå endringer i lov om kommunale vass- og kloakkavgifter eller tilhørende rammeforskrifter med utgangspunkt i Byggesaksutvalgets innstilling i NOU 1984:9.

Kommunaldepartementet fremsetter således ikke noe forslag om endring i vann- og kloakkavgiftslovgivningen, som hører under Miljøverndepartementet.

## 4.4 BESTEMMELSENE OM NATURALOPPARBEIDING - § 67 OG NY § 67 A

### 4.4.1 Innledning

Kommunaldepartementet har i mandatet til Byggesaksutvalget spesielt bedt om at utvalget også vurderer reglene i bygningsloven §§ 66 og 67 under henvisning til sammenhengen mellom disse reglene og refusjonsordningen.

Formålet med en vurdering av bygningsloven §§ 66 og 67 er således

- samordning av opparbeidningskravene for veg, vann og avløp m.v. med de nye refusjonsbestemmelser
- klargjøring direkte i loven av når krav til opparbeiding som vilkår for dele- eller byggetillatelse kan stilles.

Utvalget har i denne forbindelse vurdert å foreta en samordning av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 65 om vannforsyning og § 66 om atkomst og avløp, for å samle minimumskravene til vann, atkomst og avløp i felles bestemmelser som er parallelle til opparbeidingsbestemmelsene i § 67. Utvalget festet seg i den forbindelse ved at bestemmelsene om tilknytningsplikt i § 65 annet og følgende ledd og § 66 nr 2 annet og følgende ledd er nesten like. Men siden det ellers er noe ulikt innhold i bestemmelsene, bl.a. om tilknytningsplikten til privat ledning, ble utvalget stående ved ikke å foreslå noen revisjon av §§ 65 - 66 i denne omgang. For sammenhengens skyld er likevel de sistnevnte paragrafer tatt med - sammen med § 67 - i nedenstående fremstilling av gjeldende rett.

### 4.4.2 Gjeldende rett

Byggesaksutvalget gir i NOU 1984: 9 side 50 - 55 en fyldig fremstilling av gjeldende regler og praksis, som i forkortet og til dels omredigert form er lagt til grunn i nedenstående oversikt.

*4.4.2.1 Bygningslovens § 65 - vannforsyning*

Etter bygningslovens § 65 første ledd må bygning ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er tilfredsstillende adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann. Det er bygningsrådet som avgjør om bestemmelsens krav til vannforsyning er oppfylt. Herunder kan bygningsrådet kreve at søkeren framlegger det materiale som er nødvendig til å vurdere om lovens vilkår om hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann er oppfylt. Videre kan det kreves at vannkilden er varig sikret.

I forbindelse med loven om kommunale vass- og kloakkavgifter av 31. mai 1974 nr. 17 fikk bygningslovens § 65 bestemmelser om tilknytning til offentlig vannledning. Bestemmelsene (§ 65 annet til fjerde ledd) får anvendelse også for bestående bygninger, jfr. § 92 første ledd.

Hovedregelen er at når offentlig vannledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning på eiendommen knyttes til vannledningen. Denne plikt følger direkte av loven, jfr. § 65 annet ledd.

Med «offentlig vannledning» forstås vannledning som fullt ut er offentlig eid.

Bygningslovens § 65 fjerde ledd gir bygningsrådet hjemmel til å utvide tilknytningsplikten i andre tilfeller enn dem som er nevnt i annet ledd når særlige hensyn tilsier det.

Etter bygningslovens § 65 tredje ledd kan bygningsrådet godkjenne en annen ordning enn den som fremgår av bestemmelsen i annet ledd, når det etter bygningsrådets skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad å gjennomføre bestemmelsen, eller når særlige grunner tilsier det. Bygningsrådet plikter således ikke å godkjenne en annen ordning selv om vilkårene anses å foreligge. Om tilknytning skal kreves, må avgjøres etter en konkret vurdering hvor hensynet til en helhetlig løsning av vannforsyningen vurderes mot den interesse eieren har av å få godkjent (beholde) en annen ordning. Bygningsrådet kan stille vilkår i forbindelse med godkjenning av en annen ordning.

For eiendommer som ikke har tilknytningsplikt til offentlig vannledning, sier ikke bestemmelsen noe om på hvilken måte vannet skal skaffes. Kravet kan tilfredsstilles på annen måte som f.eks. fra brønn, cisterne e.l. Det er ikke noe krav om at bygningen skal ha innlagt vann.

*4.4.2.2 Bygningslovens § 66 nr. 1 - atkomst.*

Det følger av bygningslovens § 66 nr. 1 at en eiendom bare kan deles eller bebygges hvis den er sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel, eller ved tinglyst dokument eller på annen måte er sikret vegforbindelse som bygningsrådet godtar som tilfredsstillende. Bestemmelsen gjelder ikke bestående bygninger - se bygningslovens § 92 første ledd som ikke viser til § 66 nr. 1.

Bestemmelsen i § 66 nr. 1 tar sikte på to forskjellige faktiske situasjoner. Den ene situasjonen er at eiendommen ligger umiddelbart til en veg som er åpen for alminnelig

ferdsel. Med det menes at eieren ikke er avhengig av å gå over annen manns eiendom for å komme ut på vegen. Det er den situasjon første ledds første alternativ tar sikte på. Det andre alternativ tar sikte på den situasjon at det mellom eiendommen og vegen ligger en annen eiendom. I så fall kreves det vegforbindelse over den mellomliggende eiendom. Etter siste alternativ krever loven at eiendommen er sikret vegforbindelse. Videre må bygningsrådet se til at vegretten gjelder for en tilstrekkelig bredde. I kravet om at vegforbindelsen må være tilfredsstillende, ligger at bygningsrådet kan stille krav om standard og bredde. Det er opp til bygningsrådets frie skjønn å avgjøre hva som i det enkelte tilfellet er tilfredsstillende. Men skjønnet må være basert på hva som er nødvendig for å komme til og fra eiendommen, og det må ses på hva som er vanlig i strøket.

Den veg som eiendommen enten må ligge til eller ha forbindelse til, må være åpen for alminnelig ferdsel. Offentlig eide veger vil som oftest tilfredsstille kravet, men unntak kan tenkes hvis vegen er stengt for kjøring uten at det er gitt dispensasjon for kjøring til og fra eiendommen. Også privat eide veger kan være åpne for alminnelig ferdsel. Hvorvidt det er tilfelle, må avgjøres konkret. Er det tvil, må den som vil dele eller bebygge eiendommen, dokumentere at vegen er åpen for alminnelig ferdsel.

Ytterligere krav til den veg vegforbindelsen munner ut i kan ikke stilles med hjemmel i bygningslovens § 66 nr. 1. Det kan ikke stilles krav til standard, bredde eller beliggenhet i forhold til tomten.

Bestemmelsen sier ikke uttrykkelig når vegforbindelsen må være opparbeidet. Men av motivene går det fram at det er tilstrekkelig at den er ferdig opparbeidet når oppføringen av bygningen er avsluttet (bygningslovkomiteens innstilling side 149).

Ifølge § 66 nr. 1 første ledds siste setning, skal avkjørsel fra offentlig veg godkjennes av vegmyndighetene. Det som skal godkjennes, er selve tilslutningen til den offentlige veg.

Godkjenningen skal foretas ut fra veglovens bestemmelser. Bygningsmyndighetene kan nekte å gi byggetillatelse så lenge vegmyndighetenes tillatelse ikke foreligger.

*4.4.2.3 Bygningslovens § 66 nr. 2 - avløp*

Opprinnelig krevet bygningslovens § 66 nr. 2 at bortledning av skylle og spillvann o.l. skulle være sikret på lovlig måte til kloakk, vassdrag e.l. I det lå et krav om at de nødvendige rettigheter til bortledningen over annen manns eiendom skulle være sikret ved avtale eller etter vassdragslovens regler. Bestemmelsen ble endret i forbindelse med forurensningsloven av 13. mars 1981 slik at bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Lovendringen i forbindelse med forurensningsloven har klargjort at bygningsrådet ikke skal vurdere de forurensningsmessige konsekvenser av utslipp. Betydningen av § 66 nr. 2 første ledd er derfor et forbud mot å dele eller bebygge en tomt før forurensningsmyndighetene har gitt utslippstillatelse.

*4.4.2.4 Bygningslovens § 67 - vedtekt om atkomst, vann og avløp i regulert strøk*

Bestemmelsen omhandler samme forhold som bygningslovens §§ 65 og 66, dvs. hvilke betingelser som kan stilles med hensyn til veg, vann og avløp. De alminnelige bestemmelser finnes i §§ 65 og 66 og kommer til anvendelse i de tilfeller hvor vilkårene for å anvende de strengere bestemmelser i § 67 ikke foreligger. Etter § 67 kan en kommune få vedtekt om at tomt i regulert strøk ikke kan deles eller bebygges før godkjent atkomstveg er opparbeidet og hovedledninger for vann og avløp er ordnet fram til tomta, m.a.o. krav til naturalopparbeiding. Første betingelse for å anvende de strengere bestemmelser i § 67, er at kommunen har fått stadfestet vedtekt til § 67. Videre gjelder vedtekt til § 67 bare for tomt i regulert strøk. Ligger eiendommen utenfor et regulert strøk, må § 66 anvendes selv om kommunen har vedtekt til § 67.

Hovedforskjellen mellom §§ 65 og 66 på den ene side og § 67 på den andre, er at kravene til veg, vann og avløp etter §§ 65 og 66 er mindre strenge enn de krav som kan stilles ved vedtekt etter § 67. Når det gjelder veg, er det en betingelse etter § 67 at «opparbeidd og godkjent veg fører til og langs tomta hvor den har sin atkomst». Vilkårene i bygningslovens § 66 nr. 1 derimot er oppfylt dersom det er etablert privat vegforbindelse til veg som er åpen for allmenn ferdsel. Når det gjelder vann og avløp, er det i §§ 65 - 66 ikke som i § 67 krav om at hovedvannledning eller hovedavløpsledning fører til og langs eller over tomta.

Når tomt i regulert strøk bebygges, vil det normalt i tillegg til regulering for byggeformål være regulert veger enten som trafikkområde etter bygningslovens § 25 nr. 3 eller som felles avkjørsel etter § 26 nr. 1 f. Hovedregelen i bygningsloven er at en privat ikke har noen plikt til å realisere en reguleringsplan. Dette påligger kommunen, eventuelt gjennom ekspropriasjon med hjemmel i bygningslovens § 35. Bygningslovens § 67 er et

unntak fra denne hovedregel forsåvidt som den, i samsvar med rettspraksis, pålegger den som vil dele eller bebygge en eiendom, plikt til å oppfylle vegreguleringen for offentlig veg. En regulert felles avkjørsel faller inn under § 66. Hvis den reguleringsmessige situasjon er slik at det ikke er regulert offentlig veg etter bygningslovens § 25 nr. 3 til og langs tomta, må opparbeidingsplikten etter § 67 begrenses tilsvarende.

Etter sin ordlyd krever bestemmelsen at den tomt som skal bebygges, skal ligge i et regulert strøk. Men i praksis er bestemmelsen blitt forstått slik at vegen må være regulert etter bygningslovens nr. 25 nr. 3, og at det ikke kan kreves opparbeiding i videre utstrekning enn vegreguleringen rekker. Denne tolkning følger av bestemmelsens formål, som er å sikre at de reguleringsmessige forutsetninger m.h.t. atkomst for tomten blir realisert senest samtidig med at tomten bebygges og at den private sørger for det.

For at et strøk skal være regulert etter § 67, er det ikke nødvendig at det foreligger en stadfestet reguleringsplan. Det er, i følge rettspraksis, tilstrekkelig at det foreligger andre bestemmelser av slik reguleringsmessig art at de kan likestilles med normalinnholdet i en formell reguleringsplan.

Vegbreddene er de samme som for refusjon, jfr. henvisningen fra bygningslovens § 67 til § 47 nr. 1 første ledd. Hovedregelen er at det kan kreves utlagt veggrunn i 10 meters bredde med nødvendige tillegg for fylling og skjæring. De 10 meterne er den del av vegen som skal være planert, og innbefatter selve kjørebanen, fortau og banketter. Selve opparbeidingen er begrenset til 6 meter effektiv vegbredde. Med det menes den del av vegen som skal benyttes til trafikk. Det inkluderer selve kjørebanen og fortau. I tillegg kommer 2 meter banketter på begge sider. De kan ikke kreves opparbeidet som veg, bare planert. For å legge en slik veg i terrenget, vil det som oftest være nødvendig med skråninger, fylling eller murfot. Den grunn som disse beslaglegger, kommer i tillegg til de 10 meterne.

Enkelte eiendommer kan pålegges å opparbeide veg i 20 meters bredde. Det gjelder forretnings-, kontor- og industrieiendommer og boligblokker på mer enn 4 etasjer. Slike eiendommer må opparbeide vegen i 20 meters bredde med nødvendige tillegg for fylling og skjæring. Det er tale om en effektiv vegbredde på 20 meter, slik at banketter er inkludert.

Bygningslovens § 67 inneholder intet om at avkjørselen skal være godkjent av vegmyndighetene slik som etter § 66. Bestemmelsen i § 67 forutsetter at avkjørselen er bestemt i reguleringsplanen. En slik regulering er bindende for vegmyndighetene. Konflikter med vegmyndighetene forutsettes løst innenfor bygningslovens regler om reguleringsplaner.

På samme måte som for veg, kan det med hjemmel i § 67 kreves opparbeidet ledninger for vann og avløp.

Bygningslovens § 67 punkt b bruker ordet hovedavløpsanlegg. Med dette menes hovedledning for transport av avløpsvann, dvs. selve ledningene med kummer og eventuelt med pumpe hvor det er nødvendig. Hovedavløpsanlegg kan ikke tolkes overenstemmende med det tilsvarende begrep i forurensningsloven, hvor det også omfatter anlegg for behandling av avløpsvann. Det er uttrykkelig sagt i bygningslovens § 47 nr. 2 at det kan kreves lagt særskilte ledninger for overflatevann og spillvann.

Det kan kreves lagt ledninger fra nærmeste godkjente ledning og fram til tomten. Videre kan det kreves ledninger enten over tomten eller langs fasaden så langt eiendommen rekker. Det samme gjelder hovedvannledning.

Dimensjonene for avløpsledningen er begrenset til 305 mm i rørdiameter med nødvendige kummer. Utføres tiltaket som separatsystem, kan det i tillegg gis pålegg om overvannledning med inntil 305 mm rørdiameter.

For vannledninger gjelder tilsvarende bestemmelser. Det kan kreves lagt hovedvannledning til og langs eller over tomta med en rørdiameter på inntil 105 mm.

Etter sin ordlyd hjemler ikke § 67 tilknytningsplikt for bebyggelsen til ledningen. På dette punkt må derfor § 67 suppleres av §§ 65 og 66. Det som er bestemt i §§ 65 og 66, gjelder for regulerte strøk hvis annet ikke framgår av § 67.

Bygningslovens § 67 inneholder en uttrykkelig hjemmel for bygningsrådet til å godta avløpsforbindelse til annet hovedavløpsanlegg og vannforsyning fra annen vannledning. Formålet med kravet om ledninger til og langs eller over tomten, er å hindre et system av stikkledninger over store distanser. Hovedledningen skal føres helt fram til tomten. Men for å oppnå det er det ikke nødvendig å kreve ledningen lagt langs eller over tomten. Når tomteeieren likevel må føre ledningen langs eller over tomten, er det av hensyn til den gradvise forlengelse. A fører f.eks. ledningene fram til B's tomt og C fører dem videre langs og over sin tomt til D's osv.

Når en eventuell annen ordning enn hovedregelen i § 67 skal vurderes, må både be-

tenkelighetene med en lang stikkledning og hensynet til kontinuiteten i utbyggingen trekkes inn. Godkjenning av slik annen ordning etter § 67 er permanent og bør derfor brukes med varsomhet slik at ikke byrdene veltes over på andre tomteeiere. Hovedreglene i § 67 bør følges dersom ledningene ifølge planene skal forlenges til andre eiendommer. I et slikt tilfelle må andre ordninger være begrunnet med at tomten ikke kan bruke ledningen eller bare bruke den med usedvanlige omkostninger. Kan tomten da knyttes til en annen hovedledning på en langt billigere måte, vil det være grunnlag for å avvike fra hovedregelen i § 67.

### 4.4.3 Byggesaksutvalgets forslag til endringer vedrørende naturopparbeiding av veg og ledninger for vann og avløp m.v.

*4.4.3.1 Innledning*

Byggesaksutvalget har i NOU 1984: 9 side 55-56 punkt 6.3 vurdert «Behovet for endringer i bygningsloven i tilknytning til endringene i refusjonsreglene», som - i forkortet og til dels omredigert form - er lagt til grunn i den nedenstående fremstilling.

Utvalgets forslag til nye refusjonsbestemmelser innebærer at refusjon kan kreves for offentlige veger og offentlige vann- og avløpsledninger. Kravet om reguleringsplan for kommunal vegrefusjon faller bort. Dvs. at refusjon kan kreves for alle veger som kommunen opparbeider med den maksimumsbegrensning som er fastsatt i loven.

Private refusjonskrav vil være betinget av at tiltaket er en del av det kommunale veg-, vann- og avløpsnett, ikke bare i formelt regulert område, men også i nærmere planvurderte områder. Forutsetningen er at private refusjonskrav knyttes til bestemmelsene i bygningsloven om naturalopparbeiding.

Utvalget har foreslått at det i bygningslovens § 67 gis samlet hjemmel for å kreve opparbeiding av veg, vann- og avløpsledninger, ikke bare i regulerte strøk, men også i strøk som er planvurdert slik at det er klart at det må komme et offentlig nett i strøket. Forslaget er basert på en samlet vurdering av opparbeidingskrav og refusjonsordning.

I tilknytning til den foreslåtte endring i reglene om refusjon for utlagt og opparbeidet felles atkomst, felles gårdsplass og annet fellesareal for flere eiendommer, har utvalget sett nærmere på spørsmålet om hjemmel for å kreve slike områder opparbeidet. Etter forslaget til refusjonsbestemmelser vil så vel kommunen som private kunne kreve ervervs- og opparbeidingskostnader refundert når arealene inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Dette følger direkte av loven og vil ikke som i dag være avhengig av kommunal vedtekt.

Kommunen kan etter bygningslovens § 26 nr. 1 f (plan- og bygningslovens § 25 nr.7) regulere felles avkjørsel, gårdsplass og annet fellesareal for flere eiendommer.

Med hjemmel i bygningslovens § 69 nr. 3 kan det ved vedtekt gis bestemmelser om utforming og opparbeiding av ubebygd del av tomt og av fellesareal. Denne bestemmelsen tar imidlertid sikte på tilfelle hvor utformingen ikke allerede er klarlagt i plan.

Etter plan- og bygningslovens § 26 vil det i reguleringsbestemmelser kunne settes vilkår, f.eks. om samtidig ferdigstillelse av boliger og fellesanlegg. Etter utvalgets mening er det i tillegg til dette behov for en klar hjemmel for at bygningsrådet kan kreve at fellesarealer som inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan, blir opparbeidet i samsvar med planen, jfr. forslaget til ny § 67 a første ledd.

Etter utvalgets forslag til refusjonsbestemmelser skal både kommunene og private kunne kreve refusjon også for utgifter til erverv og opparbeiding av parkbelte i industriområde som inngår i regulerings- eller bebyggelsesplan. Formålet med endringen er at en skal få fortgang i opparbeidingen av slike parkbelter. En savner i dag hjemmel i bygningsloven for å kreve privat opparbeiding av parkbelte. Utvalgets forslag er utformet slik at opparbeidingskrav bare kan stilles til grunneiere langs parkbeltet (som har de største fordeler av det), og bare for strekning langs tomta.

*4.4.3.2 Generelt om utvalgets forslag*

Utvalgets forslag innebærer - som nevnt i foregående punkt - at det i lovens § 67 gis en samlet hjemmel for krav om naturalopparbeiding av veg, vann- og avløpsledninger ikke bare i regulerte strøk, men også i strøk som er planvurdert slik at det er klart hvor det offentlige nett skal gå.

Når grunneieren har opparbeidet veg eller ledning i medhold av disse bestemmelser, vil han kunne kreve refusjon, og kommunen plikter å overta vedlikeholdet.

På bakgrunn av kommunens overtakelsesplikt, har utvalget drøftet om bygningsrådets myndighet til å kreve opparbeidet veg og hovedledning for vann og avløp i slike områder bør gjøres avhengig av vedtekt som er gyldig uten departementets stadfesting. Det dreier seg her om vegnett og hovedledningsnett som vil bli offentlige. Dette kan innebære en fastlegging av utbyggingen uten

planvurdering, og det vil også kunne påføre kommunen utgifter. Det avgjørende for trasevalg, standard m.v. vil være planen og bygningsrådets vedtak. Utvalget er kommet til at det må være forsvarlig å sløyfe vedtektskravet her.

Utvalget foreslår derfor at det skal følge direkte av loven, og ikke som i dag være avhengig av at kommunen har innført vedtekt, at tomt i regulert strøk og i område som inngår i vedtatt bebyggelsesplan bare kan fradeles og bebygges dersom det til og langs eiendommen er opparbeidet veg og hovedledninger for vann og avløp. Slikt krav skal dessuten kunne stilles av bygningsrådet i område om er utlagt som byggeområde i kommuneplan, selv om reguleringsplan eller bebyggelsesplan ikke foreligger. Videre er foreslått at det samme skal gjelde i område utlagt for råstoffutvinning.

Utvalget foreslår også at det i nye § 67 a innarbeides en direkte hjemmel for bygningsrådet til å kreve at regulert felles avkjørsel og annet felles areal blir opparbeidet i forbindelse med deling eller bebyggelse av de berørte tomter. Endelig foreslås at bygningsrådet ved bebyggelse av tomt langs regulert parkbelte i industriområde skal kunne kreve at parkbeltet erverves og opparbeides langs tomta i samsvar med reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

### 4.4.4 Høringsrundskrivet og -uttalelsene

*4.4.4.1 Kommunaldepartementets merknader i høringsrundskrivet*

I høringsrundskrivet av 31. januar 1985 vedrørende NOU 1984:9 skrev Kommunaldepartementet først følgende om Byggesaksutvalgets forslag om endringer i § 67 og om ny § 67 a i bygningsloven:

«Utvalget foreslår endringer i bygningslovens § 67 som medfører at det skal følge direkte av loven - og ikke som nå være avhengig av kommunal vedtekt - at tomt i regulert strøk og i område som inngår i vedtatt bebyggelsesplan, bare kan fradeles og bebygges dersom det til og langs eiendommen er opparbeidet veg og hovedledninger for vann og avløp.

Utvalget foreslår også noen endringer i reglene om regulerte fellesarealer og parkbelte langs industristrøk, bl.a. når det gjelder opparbeidelse av slike arealer, se utvalgets forslag om ny § 67 a i bygningsloven.»

Deretter skrev departementet at det vedrørende enkelte av utvalgets forslag ville bemerke bl.a. (om naturalopparbeiding):

«Utvalgets utredning inneholder dessuten forslag om endring i bygningslovens § 67 som medfører at tomt i regulert strøk og i område som inngår i vedtatt bebyggelsesplan, bare kan fradeles og bebygges dersom det til og langs eiendommen er opparbeidet veg og hovedledninger for vann og avløp. Departementet er ikke enig i at de nevnte arbeidene behøver å være ferdige før delingstillatelse gis, det må være adgang til å gi delingstillatelse på vilkår av at arbeidene blir utført etterpå.»

*4.4.4.2 Høringsuttalelsene*

Av de innkomne høringsuttalelser er det ca .15 som bl.a. omhandler forslagene vedrørende §§ 67 og 67 a. Høringsinstansene gir sterk tilslutning til forslaget om at kravene om naturalopparbeiding i § 67 bør følge direkte av loven, uten at det er nødvendig med kommunal vedtekt. De fleste høringsinstanser (ca. 10) har uttalt seg i samsvar med departementets merknad om at samtykke til fradeling av tomt bør kunne gis - eventuelt på nærmere vilkår - før veg, vann og avløp er opparbeidet. Noen av instansene uttaler også at byggetillatelse bør kunne gis på vilkår av at byggearbeidet og veg-, vann- og avløpsarbeidene blir utført parallelt. Noen har uttalt seg nøytralt om spørsmålet, og enkelte av uttalelsene støtter ikke departementets forslag.

### 4.4.5 Hovedpunktene i Kommunaldepartementets forslag.

Etter utfallet av høringen har departementet ikke funnet grunn til å endre sitt standpunkt i høringsrundskrivet. Departementet går således inn for Byggesaksutvalgets forslag om

- at opparbeidingskravene i § 67 skal følge direkte av loven og ikke være avhengig av kommunal vedtekt, og
- at ny § 67 a innfører adgang for bygningsrådet til å sette som vilkår for byggetillatelse at parkbelte i industriområde erverves og opparbeides i samsvar med regulerings- eller bebyggelsesplan.

Dessuten foreslår departementet at det skal være anledning til å gi delingstillatelse på vilkår av at veg og hovedledninger for vann og avløp blir opparbeidet senere. Departementet mener at det ofte vil være rimelig å gi slik tillatelse, og at denne ikke - slik som utvalget har gitt uttrykk for - i tilfelle må gis som dispensasjon etter lovens § 7 «når særlige grunner foreligger».

Departementet har etter dette foreslått en bestemmelse i § 67 nr. 1 siste ledd om at bygningsrådet kan gi delingstillatelse på vilkår av at arbeidene under a, b og c i første ledd blir utført før tomta bebygges.

Utkastets § 67 sier ikke uttrykkelig når veg, vann- og avløpsarbeidene må være ferdige. Men under henvisning til det som er nevnt foran under punkt 4.4.2.2 i forbindelse med bygningslovens § 66 nr. 1 - antar departementet at det også for arbeider etter § 67 er tilstrekkelig at de er ferdige når oppføringen av bygningen er avsluttet.

Departementet har ellers ikke noen merknader til Byggesaksutvalgets forslag til endringer i § 67 og til ny § 67 a.

I samband med forslaget om ny § 67 a vil vi gjøre oppmerksom på at fellesareal for flere eiendommer, omhandlet i paragrafens første ledd, kan erverves ved ekspropriasjon med samtykke av kommunestyret med hjemmel i § 38. Derimot er det ingen slik hjemmel for ekspropriasjon av areal for parkbelte i industriområde, omhandlet i § 67 a annet ledd. Departementet har derfor foreslått å innføre en slik hjemmel i § 38 nytt tredje ledd. For nærmere orientering om dette vises til avsnitt 3.4.

#### 4.4.6 Kommunaldepartementets merknader til lovutkastets § 67 og til ny § 67 a

Kommunaldepartementets utkast til endret § 67 og til ny § 67 a i plan- og bygningslovens kap. XII om Byggetomta, er inntatt nedenfor i utkast til lov om endringer i plan- og bygningsloven.

Utvalgets forslag til § 67 og § 67 a er inntatt i utredningens kap. II punkt 6.1 på side 49 - 50. I denne forbindelse vises til utvalgets merknader til paragrafene under punkt 6.5 på side 56 - 57, som til dels faller sammen med departementets merknader nedenfor.

På denne bakgrunn vil Kommunaldepartementet bemerke følgende vedrørende de enkelte paragrafene:

*Til § 67 (Krav om opparbeiding av veg og hovedledninger for vann og avløp)*

Overskriften er foreslått endret som følge av at vedtektskravet faller bort og at bestemmelsene får anvendelse også utover regulert strøk. Videre er «atkomst, vann og kloakk» erstattet med «veg og hovedledning for vann og avløp» som er mer dekkende for paragrafens innhold.

Bestemmelsene i utkastets § 67 nr. 1 og 2 erstatter gjeldende lovs § 67 første ledd og gir en samlet og uttømmende hjemmel for krav om naturalopparbeiding av veg, vann- og avløpsledninger som skal inngå i det kommunale nettet, og som gir grunnlag for private refusjonskrav, jfr. forslag til endringer i refusjonsbestemmelsene i § 46 nr. 1.

Det følger direkte av forslaget til § 67 nr. 1 at tomt i regulert strøk og i område som inngår i bebyggelsesplan vedtatt av bygningsrådet (jfr. plan- og bygningslovens § 28-2), bare kan fradeles eller bebygges dersom det til og langs eiendommen er opparbeidet godkjent veg og hovedledninger for vann og avløp i samsvar med planen.

Etter forslaget til § 67 nr. 1 annet ledd kan imidlertid bygningsrådet samtykke i at tomta kan deles på vilkår av at arbeidene blir utført før tomta bebygges. Bestemmelsen sier ikke uttrykkelig hva som menes med «bebygges», d.v.s. når veg, vann og avløp etter § 67 må være opparbeidet - som vilkår for at tomta kan «bebygges». Imidlertid framgår det - som nevnt foran under punktene 4.4.2.2 og 4.4.5 av motivene til bygningslovens § 66 nr. 1 at det er tilstrekkelig at opparbeidelsen er ferdig når oppføringen av bygningen er avsluttet (jfr. bygningslovkomiteens innstilling s. 149). Departementet antar at den samme fortolkning må gjelde for utkastets § 67, og at det da ikke er nødvendig å lovfeste dette.

Bygningsrådet kan etter utkastes § 67 nr. 2 stille de samme vilkår for deling eller bebyggelse av tomt i område som er utlagt til utbyggingsformål i kommuneplan, jfr. plan- og bygningslovens § 20-4. Når området er utlagt til råstoffutvinning kan kommunale veger og vann- og avløpsledninger være forutsatt i kommuneplanen. Forslaget går ut på at bygningsrådet også i slike tilfeller kan kreve naturalopparbeiding. Det er forutsetningen at bygningsrådet bare stiller slike vilkår i strøk som er planvurdert på en slik måte at det er klart hvor det offentlige veg- og ledningsnettet skal gå. En antar at bygningsrådene vil holde seg innenfor denne rammen under omsyn til at krav om opparbeiding medfører at kommunen må overta anlegget når det er ferdig opparbeidet, jfr. § 67 nr. 4. Kommunen kan og bør gi utfyllende bestemmelser til kommuneplanen om at utbygging skal finne sted i bestemt rekkefølge, og at utbygging innenfor vedkommende område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er etablert, jfr. plan- og bygningslovens § 20-4 annet ledd pkt. b.

De krav som kan stilles er nærmere angitt i utkastets § 67 nr. 1 pkt. a - c som svarer til gjeldende § 67 første ledd pkt. a - c med følgende endringer:

- i pkt. a er det uttrykkelig sagt at kravet gjelder opparbeiding i samsvar med plan. Departementet har videre funnet det riktig å overføre dimensjonsbegrensningene for veg til denne bestemmelsen uten derved å foreta endringer av selve begrensningene, jfr. bygningslovens § 47 og forslaget til nye refusjonsbestemmelser § 48.

– i pkt. b. er «hovedkloakk» erstattet med «hovedavløpsledning» for bl.a. å presisere at det bare er ledninger med nødvendige kummer som kan kreves opparbeidet.

Nr. 4 første ledd svarer til gjeldende § 67 tredje ledd, men som en konsekvens av at vedtektskravet bortfaller, har første punktum fått en noe annen redaksjonell utforming.

Nr. 4 annet ledd sier at kommunens overtakelse ikke er til hinder for at en grunneier som er refusjonskreditor, krever dekning av debitor for refusjonsbeløp som ikke er oppgjort ved overtakelsen. Denne regel er i samsvar med departementets fortolkning av någjeldende § 67 annet ledd, men departementet finner det ønskelig å få regelen lovfestet. Vi viser i denne forbindelse til departementets merknader i tilknytning til § 56 annet ledd.

Da private refusjonskrav og kommunens overtakingsplikt er knyttet til tiltak som er utført i medhold av § 67 (jfr. nr. 4 ), må bygningsrådet i en slik sak være påpasselig med å angi at vedtaket om å kreve opparbeiding, er gjort med hjemmel i denne bestemmelse.

Tiltak som er utført i samsvar med §§ 65 - 66 utløser ikke overtakingsplikt. Heller ikke felles avkjørsel m.m. opparbeidet etter krav i medhold av den nye § 67 a første ledd, se nedenfor.

*Til ny § 67 a (Krav om opparbeiding av fellesareal og parkbelte i industriområde)*

Bestemmelsen i første ledd gir hjemmel for bygningsrådet til å kreve at regulert felles avkjørsel og annet fellesareal blir erverva og opparbeidet i forbindelse med deling eller bebyggelse av de berørte tomter. Fellesarealet må være regulert i endelig reguleringsplan eller i bebyggelsesplan vedtatt av bygningsrådet.

Bestemmelsen i annet ledd gir bygningsrådet hjemmel til å kreve at parkbelte i industriområde blir erverva og opparbeidet i samsvar med endelig reguleringsplan eller bebyggelsesplan vedtatt av bygningsrådet. Slikt krav kan bare stilles i forbindelse med bebyggelse av tomter som grenser til parkbeltet. Videre kan det i det enkelte tilfelle bare kreves at parkbeltet erverves og opparbeides langs den aktuelle tomt.

## 4.5 ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER AV LOVFORSLAGENE

### 4.5.1 Innledning

I NOU 1984:9 kap. II punkt 7, side 57-59 har Byggesaksutvalget skrevet om administrative og økonomiske konsekvenser av utvalgets forslag til endringer i regelverket vedr. kommunaltekniske anlegg. Utvalgets konsekvensanalyse omfatter - på samme måte som utvalgets lovforslag - refusjon og naturalopparbeiding samt vann- og kloakkavgifter. Kommunaldepartementet har, i samråd med Miljøverndepartementet, ikke foreslått noen endringer i vann- og kloakkavgiftslovgivningen. Nedenstående vurdering av kostnadskonsekvensene av proposisjonens lovforslag vil derfor bare omfatte refusjon og naturalopparbeiding.

Alt i alt har departementet ikke gått så langt som utvalget i å foreslå forenklinger, men det har søkt å finne fram til et kompromiss mellom forenkling på den ene side og størst mulig rettssikkerhet på den annen side. Ved vurderingen av de administrative og økonomiske konsekvenser må de foreslåtte nye bestemmelsene om refusjon og naturalopparbeiding ses i forhold til någjeldende regler. Totalt sett vil departementets forslag gi et regelverk som er smidigere og enklere å bruke enn det vi har i dag, og det vil *ikke* føre til økte administrative og økonomiske kostnader.

### 4.5.2 Kommunenes utgiftsdekning for veg-, vann- og avløpsanlegg

De opplysninger Byggesaksutvalget ga - på grunnlag av Statistisk Sentralbyrås tall fra kommuneregnskapene for 1981 og 1982 - viste at vann- og avløpssektoren var omtrent 75% selvfinansierende og vegsektoren omtrent 25%. Tilsvarende tall fra 1984 viser at inntektene for vann- og avløp er steget til omkring 90% av utgiftene, mens prosenten for veger ikke er steget vesentlig. - Byggesaksutvalgets opplysninger viste for øvrig at kommunene ifølge erfaringstall tar inn vel 50% av totalutgiftene på vann- og avgiftssektoren gjennom avgifter. Denne inndekningen varierer imidlertid mye kommunene imellom, fra snaue 25% til 100%. Målsettingen bør trolig være at inntektene i form av refusjoner og avgifter vil gi full dekning for anleggsutgiftene innenfor vann- og avløpssektoren. For veger er det ikke foreslått å innføre avgifter, og det kan da trolig ikke påregnes noen særlig stor endring i den nåværende dekningsprosent. Alt i alt er det imidlertid grunn til å tro at de foreslåtte reg-

ler om refusjon og naturalopparbeiding vil kunne føre til en bedre selvfinansiering, bl.a. fordi reglene vil være mere anvendelige enn de nåværende reglene. Vi regner med at den foreslåtte forenkling av regelverket vil føre til økt bruk av refusjonsbestemmelsene m.v., særlig i kommuner som har funnet de någjeldende bestemmelsene vanskelige å praktisere og derfor ikke har brukt dem.

### 4.5.3 Nærmere om kostnadskonsekvensene

Om kostnadskonsekvensene av proposisjonens lovforslag om endringer i reglene om refusjon og naturalopparbeiding - i forhold til någjeldende bestemmelser - vil departementet fremheve følgende hovedpunkter i endringsforslagene:

Lovforslaget medfører at det ikke skal kreves vedtekt etter bestemmelser vedrørende refusjon og naturalopparbeiding hvor dette kreves i dag, jfr. bygningslovens §§ 49, 52 og 67. Dette vil spare kommunene, fylkesmennene og departementet for arbeide og kostnader med henholdsvis å vedta, gi uttalelse om og om nødvendig stadfeste vedtektene samt med å kunngjøre vedtektene.

De foreslåtte regelendringene bidrar til en klargjøring av bestemmelsene og gir et enklere og klarere system for finansiering av kommunaltekniske anlegg. Endring av de punkter i refusjonsbestemmelsene som har skapt mest usikkerhet i praktiseringen, og forenkling i fordelingsreglene forventes å medføre at kommunene gjør økt bruk av bestemmelsene. Vi venter også at de nye bestemmelsene vil gi redusert fortolkningstvil. Dette vil trolig medføre at fylkesmennene og departementet vil få mindre arbeid med rettledning og fortolkning vedrørende bygningsloven (plan- og bygningsloven), og at domstolene vil bli spart for en del søksmål.

Klargjøring av at bebygde eiendommer som hovedregel ikke blir med i refusjonsberegningen, vil for kommunen og andre (private) tiltakshavere gi en bedre inndekning enn etter det eksisterende system. På den annen side vil nyordningen påføre bygningsrådene mer arbeid ved at de skal vedta hvilke areal (ubebygde eller deler av ubebygde areal) som er refusjonspliktige, samt eventuelt refusjonsenheten og antatt tillatt utnytting m.m. Disse vedtak kan påklages til fylkesmannen, som derved også vil bli påført mer arbeid.

Etter lovforslaget opprettholdes vilkåret om at en grunneier (fester) som blir pålagt refusjon, ikke er pliktig til å betale mer enn verdistigningen av eiendommen. Lovforslaget har innført den nye regel at mulig differanse mellom pålagt refusjon og verdistigningen kan kreves fordelt på de andre refusjonspliktige areal. Dette er gjort for å unngå den urimelighet som følger av nåværende system, at en grunneier som er pålagt naturalopparbeiding av veg-, vann- og avløpsanlegg som vilkår for byggetillatelse, selv må dekke den nevnte differanse og derfor må yte mer enn de andre som kan bruke anleggene.

Foruten å kunne påklage bygningsrådets vedtak, kan en grunneier kreve takst og eventuelt overtakst ved sakkyndige oppnevnt av henholdsvis herreds-/byretten og lagmannsretten, til vurdering av om den nødvendige verdistigning er til stede. Krav om takst må reises innen 3 uker etter at bygningsrådets vedtak er mottatt, slik at dette spørsmål kan bli avgjort på et tidlig tidspunkt under refusjonssaken.

Denne ordningen vil være kostnadsbesparende for kommuner og andre tiltakshavere - fordi den overflødiggjør den nåværende tungvinte og tidkrevende ordning med rettslig skjønn til avgjørelse av verdistigningsspørsmålet og andre sider ved refusjonsberegningen. Opphevelse av ordningen med rettslig skjønn og innføring av en takstordning vil også medføre en viss avlastning for skjønnsdomstolene.

Alt i alt vil den forannevnte ordningen - med rett til å klage og eventuelt kreve takst - være mindre resurskrevende enn den nåværende ordning med rettslig skjønn. Den nye ordningen vil særlig være ressursbesparende fordi klage og krav om takst vil måtte fremsettes på det forberedende stadium under saksbehandlingen, etter at det er innhentet kostnadsoverslag og eventuelt anbud. Dette vil erstatte den gjeldende ordning med rettslig skjønn som i tilfelle må fremmes etter at anleggene er ferdige og regnskap foreligger. Det vil være en meget vesentlig fordel at det kan bli avgjort på et tidlig tidspunkt hvilke eiendommer som skal være refusjonspliktige, og om de vil få den nødvendige verdistigning. Denne fordel må telle mye for alle de berørte i refusjonssakene, særlig for refusjonskreditorene.

Grunneiers rett til å kreve at tiltakshaver innløser eiendommen etter skjønn dersom han mener at arealet ikke kan bebygges på en økonomisk forsvarlig måte, vil trolig ikke bli benyttet utenom helt spesielle tilfelle, og vil derfor i alminnelighet ikke være kostnadskrevende. Innløsningsretten vil imidlertid utgjøre et visst usikkerhetsmoment for tiltakshaverne. Selv om retten skulle bli benyttet i et sjeldent tilfelle, vil dette neppe

forsinke saken vesentlig for de andre parter i refusjonssaken.

For kommuner som tiltakshavere vil det være en fordel at refusjonsbeløpet bare kan kreves avdratt over 5 år i stedet for - som nå - 10 år. Selv om dette vil være en vesentlig skjerpelse av vilkårene for debitorene, finner departementet det rimelig at en mere langsiktig finansiering av veg-, vann- og avløpsanlegg ordnes i sammenheng med finansieringen av byggetiltaket for øvrig, og at den ikke bør belastes kommunen.

Når det gjelder ubebygd del av bebygd eiendom som blir refusjonspliktig, vil det medføre et tap for tiltakshaveren at refusjonsbeløpet først forfaller når eiendommen blir delt, og at innbetalingen derfor kan bli utsatt i kortere eller lengre tid. Med sikte på tilfelle hvor dette vil føre til urimelig belastning for tiltakshaveren, gjør vi oppmerksom på at kommunestyret har hjemmel for å vedta ekspropriasjon av slike tomter til gjennomføring av reguleringsplan, jfr. § 35.

Som konklusjon på det som er nevnt om de enkelte punkter i endringsforslagene, mener vi at lovendringene alt i alt innebærer forenklinger og derved kostnads*besparelser* i forhold til de nåværende lovregler.

# 5. Driftsbygninger i landbruket. Husvær for seterbruk og skogsdrift (§ 81)

## 5.1 GJELDENDE RETT

For driftsbygninger i jord- og skogbruk som ikke er innredet til beboelse, er det bare en begrenset del av bygningslovgivningen som får anvendelse, jfr. § 1 annet ledd og § 81 i bygningsloven.

Etter § 81 får bestemmelsene i lovens kapittel III og IV om henholdsvis oversiktsplaner og reguleringsplaner, bestemmelsen i § 65 første ledd om drikkevann og bestemmelsene i § 68 om byggegrunn og drenering anvendelse for driftsbygninger, og det er gitt særlige regler om avstand til nabogrense og til annen bebyggelse. Bestemmelser i vegloven eller i reguleringsplan om avstand til offentlig veg gjelder også for driftsbygninger. Departementet kan gi forskrifter om brannsikring. Etter kapittel 39 i byggeforskriftene om driftsbygninger for jordbruket er regler om røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg og for spesielle rom som garasjer i slike bygninger gjort gjeldende.

Ved vedtekt kan det etter § 81 annet ledd bestemmes at loven helt eller delvis skal gjelde for driftsbygninger. Ca. 35 kommuner har gjort hele bygningsloven gjeldende, vel 200 kommuner har gjort deler av loven gjeldende.

Driftsbygninger i jordbruk som går inn under § 81 omfatter også driftsbygninger for husdyrbruk, skogsdrift, hagebruk, gartneri og pelsdyravl dersom det er en del av tradisjonell landbruksdrift og husvær for seterbruk og skogsdrift. Bygninger for fabrikkmessig produksjon og bygninger for videreforedling av jordbruksprodukter vil falle utenfor § 81, dvs. at her gjelder bygningsloven helt ut.

Etter § 81 gjelder for våningshus i landbruket de vanlige regler i bygningslovgivningen for bolighus.

## 5.2 BYGGESAKSUTVALGETS FORSLAG

Bygningslovens § 1 annet ledd foreslås endret og § 81 opphevet slik at driftsbygninger i landbruket i utgangspunktet går inn under bygningslovgivningen på samme måte som bygninger for øvrig.

Hovedintensjonen med forslaget er

- å sikre at også landbruksbygg blir behandlet av bygningsmyndigheter, og
- å samordne de bygningsmessige bestemmelser som er nødvendige ut fra forskjellige hensyn i sektorlovgivningen.

Utvalget har under sin behandling av lovforslaget vurdert uttalelser og forslag fra Landbruksdepartementet, jfr. nærmere omtale under 5.3.

Byggesaksutvalget har ment at tiden nå er inne til å oppheve spesialordningen etter gjeldende lov slik at loven omfatter også landbruksbygg på linje med alle andre kategorier bygninger. Det representerer en forenkling i bygningslovens system og i saksbehandling at loven i utgangspunktet gjelder alle bygninger. De få bestemmelser og materielle krav som dette alternativ innebærer i tillegg til Landbruksdepartementets forslag vil ikke medføre omfattende og ny regulering. Utvalget har videre lagt vekt på at det i alle tilfelle må foretas en tilpasning og lemping av byggeforskriftene.

Forslag til endringer i byggeforskriftene utarbeidet av Byggeforskriftsutvalget i samråd med Institutt for bygningsteknikk på Norges Landbrukshøgskole har fulgt lovforslaget som vedlegg.

## 5.3 BAKGRUNN FOR UTVALGETS FORSLAG

### 5.3.1 Generelt

Etter landbrukstellingen 1979 er det ca. 165 000 bruk over 5 dekar med driftsbygninger. Totalt antall driftsbygninger er noe over 227 000. I 10 årsperperioden 1969-1979 ble 15 800 driftsbygninger oppført med tilskott og lån i Statens Landbruksbank. Av dette utgjorde nybygg ca. 50 pst. og tilbygg og ombygging ca. 50 pst. Dvs. at det i denne periode årlig ble behandlet 1 500 - 1 600 byggesaker av fylkeslandbrukskontorene. Det er ingen oppgave over byggevirksomheten som ble finansiert utenfor Landbruksbanken i nevnte periode, men det er på landbrukshold antatt at den utgjorde ca. 20 pst. av total byggevirksomhet. For 1981 ble det foretatt en registrering som viser at 30-40

pst. av byggevirksomheten ble finansiert utenfor Landbruksbanken. Selv om det ikke foreligger sikkert tallmateriale over tid, *er det klart at det for et betydelig antall driftsbygninger ikke føres noen kontroll av landbruksmyndigheter eller bygningsmyndigheter.*

I siste del av 1970-årene har prefabrikasjon av landbruksbygg hatt en rask vekst og har ca. ¼ av markedet for trebygg. Det gir kortere byggetid for råbygget, mens total byggetid, byggekostnad og andre forhold blir stort sett det samme som ved plassbygging. Byggherrene synes ifølge foretatt undersøkelse bedre fornøyd med råd og planer fra ferdighusfirmaer enn med offentlig service. Det er imidlertid registrert mange feil og mangler på bygg oppført av ferdighusfirma fra utlandet. Et viktig poeng ved forslaget er derfor å etablere en hjemmel for kontroll med fabrikkproduserte bygningsdeler.

I forbindelse med innføring av *GAB-systemet* har Miljøverndepartementet pekt på behovet for å få registrert driftsbygninger i jord- og skogbruk. I det minste bør det innføres meldeplikt for driftsbygninger for å få dem med. Uten registrering vil byggestatistikken bli mangelfull, og vesentlig materiale for planlegging og administrasjon vil ikke foreligge samlet og systematisert som for andre bygninger m.v.

I brev av 7. juni 1982 sendte Landbruksdepartementet over til Byggesakssekretariatet et forslag til endring av bygningslovens § 81 utarbeidet av Institutt for bygningsteknikk ved Norges Landbrukshøgskole. Forslaget går ut på at del av bygningsloven, bl.a. reglene om byggetillatelse, gjøres gjeldende for landbrukets driftsbygning. Forslaget er bl.a. begrunnet med følgende:

- det vil gi en forenkling av byggesaksbehandlingen totalt sett
- en sikrer at alle byggeplaner blir vurdert av bygningskyndige før bygging
- det gir formelt muligheter til å få ferdighus og prefabrikerte bygningsdeler vurdert sentralt (typegodkjent) til avlastning for kommunale myndigheter og støtte for byggherren.

En begrenset høring som Landbruksdepartementet foretok i fylkeslandbrukskontorene, viste bred enighet om behovet for å gjøre deler av bygningsloven gjeldende for landbruksbygg.

Landbruksdepartementet har forøvrig tidligere pekt på at det bør overveies en ordning med registrering/meldeplikt til bygningsrådet og har fått støtte for dette fra annet landbruksfaglig hold.

Nærmere 250 av landets kommuner har ved *vedtekt til § 81 i bygningsloven* gjort større eller mindre deler av loven gjeldende for landbruksbygg. Vedtektene har et svært varierende innhold og er etter utvalgets oppfatning ofte utilstrekkelige med hensyn til de krav som bør stilles. En endring av regelverket for driftsbygninger i landbruket nå bør også innebære at nødvendige krav til slike bygg, fremmet i forbindelse med *inkorporering av jordbruksarbeidervernloven i arbeidsmiljøloven,* kfr. Ot.prp. nr. 49 (1983-84) samles i bygningslovgivningen.

### 5.3.2 Forholdet til arbeidsmiljølovgivningen.

Under Byggesaksutvalgets arbeid forelå forslag om å gjøre arbeidsmiljøloven gjeldende for landbruket, (kfr. delvis ikrafttredelse av lov 7. juni 1985 nr. 58 om endringer i lov 4. februar 1977 nr. 4 om arbeidervern og arbeidsmiljø m.v.). Etter lovens § 19 blir i tilfelle Arbeidstilsynets samtykke nødvendig for oppføring av bygninger og bygningsmessige arbeider som går inn under loven. Etter gjeldende bestemmelser (jordbruksarbeidervernloven av 1958 § 8) er det ikke noe krav om at driftsbygninger skal forelegges Arbeidstilsynet, men en jordbruker har rett til å gjøre det. I forslaget om å gjøre arbeidsmiljøloven gjeldende er spesielt fremhevet behovet for bygningsmessige krav ut fra arbeidsmiljøhensyn når det gjelder tiltak som f.eks. kjørebroer, trapper, lysforhold, ventilasjon og brannsikring m.v.

Byggesaksutvalget mener at behovet for bygningsmessige bestemmelser for landbruksbygg må undergis en samlet vurdering. Med utgangspunkt i det hovedprinsipp som er lagt til grunn for byggesaksforenklingen om at bygningsmessige bestemmelser så langt mulig må hjemles i bygningsloven, bør de nødvendige krav vedrørende landbruksbygg hjemles i bygningsloven og ikke i særlov.

Det har i flere sammenhenger vært arbeidet med samordning av bestemmelser i bygningslovgivning og arbeidsmiljølovgivning, bl.a. forskrifter om arbeidslokaler og personalrom, om støy og om klima.

Ofte utgjør de byggetekniske bestemmelser bare en liten del av regelsettet, og de kan flyttes over til byggeforskriftene uten at regelsettets innhold og informasjonsverdi vil svekkes av betydning. Men det kan være tilfeller der plassering i arbeidsmiljøforskrifter kan være hensiktsmessig, f.eks. der en type produksjon eller produksjonsutstyr krever særlige tiltak.

Arbeidstilsynet kan som nevnt gi pålegg om bygningsmessige tiltak i eksisterende virksomhet. Bygningsmyndighetene har ik-

ke tilsvarende hjemmel etter bygningsloven, som bare får anvendelse på eksisterende bygninger i den utstrekning det går frem av bygningslovens kap. 12 (§§ 87-92) (PBL kap. 15). Nødvendig hjemmel for arbeidsmiljømyndighetene til å pålegge bygningsmessige tiltak i eksisterende bygninger kan løses på flere måter: Enten kan det gis egne bestemmelser i arbeidsmiljøforskrifter som i tilfelle må ha en formulering som samsvarer med byggeforskriftene, eller forskriftene kan hjemle adgang til å stille krav til eksisterende bygninger ut fra nærmere angitte krav i byggeforskriftene. Utvalget mener at sistnevnte løsning er å foretrekke.

#### 5.3.3 Forholdet til byggeforskriftene.

Selv om det ikke er store konsekvenser ved å la bygningsloven gjelde i sin helhet for driftsbygninger, mener Byggesaksutvalget det stiller seg annerledes med byggeforskriftene som vil komme til anvendelse i og med at loven gjelder. En rekke av forskriftsbestemmelsene gjelder krav til bygninger der mennesker bor, arbeider og oppholder seg, dvs. krav som er lite relevante for tradisjonelle fjøs, låver, korntørkere m.v.

Byggesaksutvalget har drøftet saken med Byggeforskriftsutvalget og representanter fra Landbruksdepartementet og Norges Landbrukshøgskole, Institutt for bygningsteknikk.

På bakgrunn av endringene som foreslås i bygningsloven og på grunn av behovet for klarere formulering og samordning av de bygningsmessige krav som stilles til driftsbygninger ut fra andre bestemmelser, f.eks. arbeidsmiljølov, dyrevernlov m.fl., er det utredet hvilke bygningsmessige krav det er nødvendig å stille til driftsbygninger, ut fra følgende retningslinjer:

Det skulle ikke være behov for byggeforskriftenes generelle kvalitetskrav når det gjelder landbruksbygg. Forskriftene bør stille de nødvendige krav ut fra brannvern og konstruksjonens sikkerhet ellers og ikke gå lenger i regulering enn behovet tilsier. Krav ut fra arbeidsmiljøhensyn vurderes samtidig. De bygningsmessige bestemmelser om driftsbygninger bør gis i eget kapittel i byggeforskriftene. Kravene må så langt mulig gis som funksjonskrav.

Forslag til endringer i byggeforskriftene, utarbeidet av Byggeforskriftsutvalget i samråd med Institutt for bygningsteknikk, er inntatt som vedlegg I i høringsutkastet. Byggesaksutvalget har ikke behandlet forslaget, men mente det burde sendes ut til høring sammen med lovendringsforslaget slik at det kan foretas en samlet vurdering av hva endringene vedrørende driftsbygninger vil innebære.

### 5.4 HØRINGSBEHANDLINGEN

#### 5.4.1 Innledning

*Kommunaldepartementet* knyttet i høringsbrevet (H-6/85) enkelte merknader til utvalgets forslag. Bl.a. var departementet av den oppfatning at det ikke bør innføres tilknytningsplikt til veg-, vann- og avløpsanlegg for driftsbygninger i landbruket. Det kunne i det hele være usikkert om - og i hvilken grad - bygningslovgivningen skulle gjøres gjeldende for slike bygninger.

#### 5.4.2 Høringsuttalelser

Det store flertall av høringsinstansene slutter seg til utvalgets generelle forslag om å gjøre bygningsloven - i alle fall store deler av den - gjeldende for driftsbygninger i landbruket. En gjennomgående oppfatning er at slike bygg etter hvert har utviklet seg til store, kompliserte og kostbare bygg som ofte blir levert som «typehus». Av hensyn til kvalitet, sikkerhet og estetikk bør derfor også landbruksbygg behandles av bygningsmyndighetene, men det bør legges opp til enklest mulig behandling.

*Landbruksdepartementet* er i det alt vesentlige enig i utvalgets forslag, men gir igjen uttrykk for at det bør finnes fram til en forenklet byggesaksbehandling og kontroll hvor annen offentlig myndighet som f.eks. fylkeslandbrukskontoret, har stått for planlegging og utarbeiding av tegninger, beskrivelser m.v. (Når det gjelder spørsmålet om tilknytningsplikt, mener departementet at det for driftsbygninger i landbruket ikke bør innføres tilknytningsplikt til offentlig veg-, vann og avløpsanlegg. Landbruksdepartementet understreker at den vurdering Byggesaksutvalget har gjort i forbindelse med sitt forslag, sammen med de høringsuttalelser departementet selv har innhentet i tilknytning til spørsmålet om å gjøre bygningsloven gjeldende for landbruksbygg, nokså entydig går i en retning: Fordelene med en utvidelse av bygningsloven slik som foreslått, vil være langt større enn de få ulempene en utvidelse vil medføre. Departementet er enig i dette og anbefaler at forslaget fra Byggesaksutvalget blir gjennomført.

*Finansdepartementet* er i tvil om Byggesaksutvalgets forslag vil medføre administrative forenklinger. Ved en inkludering i bygningsloven vil driftsbygninger måtte behandles både av bygnings- og landbruksmyn-

digheter. De økonomiske konsekvenser i form av meromkostninger for landbruket vil også kunne bli betydelige. Behovet for å inkorporere driftsbygninger må derfor vurderes nøye.

*Forbruker- og administrasjonsdepartementet* stiller seg på den annen side tvilende til om - og i tilfelle i hvilken grad - bygningslovgivningen skal gjøres gjeldende for driftsbygninger i landbruket. Dette bør vurderes nærmere, spesielt med tanke på i hvilken grad bygningsmyndighetene med dagens ressurser vil være i stand til å påta seg behandling også av disse bygningene.

Ut fra forskjellige hovedmotiv går alle *fylkeskommuner, fylkesmenn og kommuner* som har gitt uttalelse samt Norske kommuners Sentalforbund, inn for hovedpunktene i utvalgets forslag om å gjøre bygningsloven gjeldende for landbruksbygg. Flere av disse instansene framhever at dette vil gi et enklere og ryddigere system som vil være en forenklingsgevinst. *Kommunene* poengterer videre verdien av at også slike bygg kommer inn i GAB-systemet og således registreres i arealstatistikken. *Volda kommune* stiller spørsmål om denne meldingen og registreringen i GAB-systemet kan overlates til landbruksmyndighetene eller om denne fagmyndigheten på annen måte kan bistå bygningsmyndighetene for å redusere belastningen på denne etaten. Dette siste forholdet trekkes frem av flere høringsinstanser.

*Molde kommune* mener en betingelse for at loven skal kunne gjøres gjeldende for driftsbygninger, er at bygningsrådet og administrasjonen gis et tilfredsstillende arbeidsredskap gjennom forskrifter, veiledning og retningslinjer for saksbehandling og kontroll. På dette grunnlag har denne og andre kommuner gitt konstruktive uttalelser til det utkast til forskrifter som fulgte som vedlegg i utvalgets utredning.

Kun et mindre antall av høringsinstansene har uttalt seg spesielt til spørsmålet om tilknytningsplikt til veg-, vann- og avløpsanlegg, som ble tatt opp av Kommunaldepartementet i høringsbrevet. Således er det bare *Reindriftsadministrasjonen i Alta, Landbruksdepartementet og Fylkesmannen i Rogaland* som mener at disse bestemmelsene i bygningsloven ikke bør gjelde for landbruksbygg. *Miljøverndepartementet* ser det på sin side som en forurensningsmessig gevinst at det stilles krav om tilknytning til nærliggende offentlig avløpsnett for bl.a. melkerom og sanitæranlegg, jfr. bygningslovens § 66 nr. 2. *Fylkesmannen i Møre og Romsdal* ser ingen grunn til å unnta driftsbygninger fra tilknytningsplikten til veg, vann og avløpsanlegg.

*Byggefagrådet og Entreprenørenes Landssammenslutning* er blant dem som sterkt poengterer den utvikling som har funnet sted innenfor landbruket. Det dreier seg ofte om store, kompliserte og kostbare bygninger som i utgangspunktet ikke bør stå i noen annen stilling enn industribygg. De samme hensyn som ivaretas av bestemmelsene om bygningsmyndighetenes tilsyn med plassering, (brann-)sikkerhet, og forsvarlig utførelse, må derfor også gjelde for landbruksbygg.

*Norges Forsikringsforbund* støtter utvalgets forslag, som de mener kan bidra til å økte brannsikkerheten. Forbundet understreker at det i denne forbindelse er viktig at byggeforskriftene i størst mulig grad tilgodeser brannsikkerheten.

*Den Norske Advokatforening* mener problemene i landbruket er så spesielle at den tviler på om reglene bør innføres uten en mer gjennomgripende analyse av problemene.

Når det gjelder forholdet til arbeidsmiljøloven, er det kun *Direktoratet for arbeidstilsynet* som i særlig grad drøfter denne siden av forslaget. Det heter i deres uttalelse av 6. juni 1985:

«Opphevelsen av arbeidsmiljølovens § 2, bokstav c, jfr. ny § 2 nr. 5, medfører at lovens § 19 vil komme til anvendelse på driftsbygninger i jordbruket. Denne del av loven er ikke trådt i kraft, jfr. lov av 12. juli 1985 nr. 1440 om delvis ikrafttredelse av lov 7. juni 1985 nr. 58 om endringer i lov 4. februar 1977 om arbeidervern og arbeidsmiljø m.v. Arbeidstilsynets behandling av slike driftsbygninger vil da bli i samsvar med behandlingen av andre bygningsmessige arbeider innenfor arbeidsmiljølovens virkeområde.

Spørsmålet om hvorvidt bygningsloven skal gjøres gjeldende for jordbruket, har vært forelagt Arbeidstilsynets distriktskontorer til uttalelse. Det har her ikke fremkommet innsigelser mot at driftsbygningene blir regulert av bygningsloven. Imidlertid er det pekt på behovet for at driftsbygningene underlegges samtykkebehandling etter arbeidsmiljølovens § 19.

Direktoratet kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner til å unnta driftsbygningene fra de regler innen bygningsloven som berører Arbeidstilsynets virkefelt. I dag blir oppføring av bygg til bruk i arbeidslivet undergitt behandling både av Arbeidstilsynet og bygningsrådene. Vi kan ikke se at behandlingen av driftsbygningene i denne relasjon bør avvike fra behandlingen av andre bygg. Behandlingen av driftsbygninger i henhold til både arbeidsmiljølovgivning og bygningslovgivning kan medføre en bedre planlegging og kontroll av slike bygg. Arbeidstilsynet ser positivt på det forhold at bygningslovgivningens sanksjonsapparat kan komme til anvendelse også ved slike bygg.

Vi bemerker også at dagens ordning med

ulik lovregulering for de enkelte kommuners vedkommende, synes uheldig.

Direktoratet vil på denne bakgrunn gi sin tilslutning til utvalgets lovendringsforslag. Vi har ingen merknader til utvalgets behandling av den nærmere tilpasning til bygningsloven (s. 65-67).

Direktoratet forutsetter senere å bli forelagt et endelig forskriftsutkast for uttalelse.»

## 5.5 DEPARTEMENTETS MERKNADER

### 5.5.1 Innledning

Det fremgår av Byggesaksutvalgets utredning at utviklingen bl.a. av mer privat planlegging, bruk av ferdighus og prefabrikerte bygningsdeler, innføring av GAB-registeret og samfunnets krav til sikkerhet og arbeidsmiljø m.v. og de stadig økende verdier som det gjelder tilsier et fastere opplegg for offentlig kontroll med oppføring av driftsbygninger. Behovet for oversikt, likebehandling, samordning og deregulering på visse felter gjør at regelverket bør gjøres gjeldende på samme måte over hele landet. For nærmere opplysninger om disse forholdene vises til utredningen.

På bakgrunn av høringsuttalelsene mener *departementet* det er gitt en klar tilslutning til dette, selv om oppfatningene om enkelte forhold varierer noe. Departementet vil med sitt forslag prøve å fremme en enklest mulig saksbehandling under hensyn til at en del nødvendige behov for styring må ivaretas bl.a. av hensyn til gjennomføringen av kommunenes arealdisponeringsplaner, minimumskrav til sikkerhet for mennesker og dyr, arbeidsmiljø, samordning av regelverket og visse hensyn til nabolaget.

Departementet mener dette best kan løses ved at det innføres en meldeplikt der byggeplanene legges frem for bygningsmyndighetene, med nabovarsel, og med frister for å komme med innsigelser. I utgangspunktet gjøres bygningslovens regler gjeldende så langt de passer. En del regler unntas uttrykkelig, en rekke andre vil etter sitt innhold sjelden eller aldri være aktuelle for bruk på driftsbygning. Det gis hjemmel for ytterligere unntak og presisering av bestemmelsenes anvendelsesområde.

Hovedpoenget er at

- produksjon av ferdige driftsbygninger og elementer til disse underlegges kontroll. Dette er særlig viktig i forhold til utenlandske produkter som ikke holder mål.
- bygningsmyndighetene får tilstrekkelig grunnlag til å vurdere arbeidet i forhold til planer og regelverk, opplysninger til GAB, nødvendig kontroll m.v.
- byggherrer får et klarere regelverk med korte frister for eventuelle innsigelser å holde seg til.

Bygningskontroll kan tilpasses den enkelte sak, jfr. endringene i § 97, bl.a. under hensyn til hvem som har utarbeidet byggeplanene og står for gjennomføringen av arbeidet samt arbeidets karakter.

De nye reglene i §§ 81, 84 og 86 a er sett i sammenheng. Det er visse reelle forskjeller mellom de forskjellige typer arbeider som det må tas hensyn til, ellers er reglene i utgangspunktet gjort mest mulig like.

Departementet vil også framheve at dagens praksis hvor nærmere 250 kommuner ved vedtekt til § 81 har gjort hele eller deler av bygningsloven gjeldende for driftsbygninger, fungerer noe utilfredsstillende på bakgrunn av at vedtektene har et svært varierende innhold. I forhold til en rekke av vedtektene vil departementets forslag bety en lemping.

På bakgrunn av de endringer som nå gjennomføres innenfor arbeidsmiljølovgivningen ved at denne loven også gjøres gjeldende i landbruket, mener *departementet* at det bør tilstrebes en best mulig samordning av det regelverk som nå innføres for driftsbygninger. Dette bør gjøres med utgangspunkt i det hovedprinsipp som er lagt til grunn for byggesaksforenkling om at *de nødvendige bygningmessige, miljømessige og øvrige krav som kommer inn i byggesaken, så langt mulig bør hjemles i bygningslovgivningen, og forvaltningsmyndigheten for disse bestemmelser må ligge hos bygningsrådet*, kfr. Innst. O. nr. 65 (1984-85) s. 4; komiteens merknader til § 19. Departementet foreslår at de samme lovbestemmelser som gjelder for driftsbygninger også gjøres gjeldende for *husvær for seterbruk og skogsdrift*. Derimot vil det skilles klart mellom disse bygningskategoriene i byggeforskriftene, der de nærmere tekniske krav til bygningene fastlegges i særlige kapitler.

Forskrift om hvilke bestemmelser i loven som ikke skal gjelde for driftsbygninger m.v. vil bli inntatt i byggeforskriftenes alminnelige del.

### 5.5.2 Vurdering av enkelte bestemmelser

Om plan- og bygningslovens anvendelse på driftsbygninger m.v. bemerkes:

Kravet om tilfredsstillende adgang til drikkevann for bygninger til opphold for mennesker eller dyr bør opprettholdes. Derimot finner departementent ikke grunn til å gjennomføre kravet om tilknytning til offentlig vannledning for slik bebyggelse, jfr. § 65 annet til fjerde ledd. Her må den enkelte gårdbruker fritt kunne vurdere sitt behov for dette ut fra tilgjengelig egen vannforsyning, prisen på vann, krav om vann til brannslukking fra forsikringsselskaper m.v. Dette in-

nebærer en deregulering i forhold til de ca. 150 kommuner som i vedtekt til bygningslovens § 81 har krav om slik tilknytning i dag.

Bygningslovens krav om «lovlig adkomst» i § 66 nr. 1 gjelder i utgangspunktet ikke for driftsbygninger i dag, men ca. 25 kommuner har gjort det gjeldende ved vedtekt. Departementet finner fortsatt ikke grunn til å gjøre § 66 nr. 1 gjeldende, og nevnte vedtekter vil falle bort ved ikrafttredelsen av plan- og bygningsloven.

Det er mange former for avløp fra landbruket. I stor grad tas avløpet hånd om ved spredning eller i kum på egen eiendom. Kravene til de enkelte ordninger reguleres gjennom forurensningslovgivningen. Departementet mener det derfor ikke er grunnlag for å gjøre kravene i § 66 nr. 2 annet og tredje ledd om tilknytning til avløpsledning gjeldende for driftsbygninger. Dette er også en deregulering i forhold til en rekke vedtekter om dette i dag. Der problem med avløp kan oppstå i tettbygde strøk kan det løses gjennom reglene i § 67, jfr. nedenfor.

De ovennevnte bestemmelser er de som etter departementets mening klart bør unntas fra anvendelse på driftsbygninger. Dette foreslås inntatt direkte i PBL § 81 første ledd. Dessuten inntas en hjemmel for departementet til å gi forskrift om at bestemmelser i loven her ikke skal gjelde og om det saklige virkeområdet for bestemmelsene om driftsbygninger. Departementet får her hjemmel til enkelt å unnta andre bestemmelser fra anvendelse på driftsbygninger, eller å avgrense bruken nærmere i forhold til enkelte bygninger dersom det viser seg hensiktsmessig.

I den grad driftsbygninger vil omfattes av reguleringsplan og bebyggelsesplan vil krav til atkomst og om tilknytning til vann- og avløpsledninger kunne bli aktuelt, jfr. forslaget til § 67. Som i andre reguleringsforhold må kravene i relasjon til driftsbygninger i slike tilfelle undergis en konkret faglig og politisk vurdering.

De særlige avstandsbestemmelsene i bygningslovens § 81 bortfaller. Krav i forhold til brannsikring vil fastsettes i byggeforskriftene. Da driftsbygninger for landbruket kan føre til betydelig ulempe for naboskapet som følge av støy, lukt og annen forurensing må bygningsrådet i vesentlig større grad enn i andre byggesaker benytte sin adgang etter PBL § 70 til skjønnsmessig å fastsette plassering av bygningen i større avstand fra nabogrense enn den vanlige 4 m. grense.

Husvær for seterbruk og skogsdrift skal være husvær knyttet til driften av det enkelte gårdsbruk. Derfor skal tomten for disse ikke fradeles eiendommen driften gjelder. Forbud mot fradeling er inntatt i noen vedtekter til bygningslovens § 81 for lettere å hindre salg av slike eiendommer til fritidsbebyggelse. Der slik eiendom ønskes fradelt er det ikke lett å finne en hjemmel som er anvendelig i praksis for å avslå søknad om dette, da bruk av § 33 og utarbeidelse av reguleringsplan er for omstendelig i en slik sak. Derfor vil departementet innta et forbud mot fradeling av tomt for seterbruk og skogshusvær i byggeforskriftene. I tilfelle der kommunen finner grunn til å godta slikt salg/bruksendring, kan dispensasjonshjemmelen i § 7 benyttes.

På bakgrunn av den nye formuleringen av § 81, som innebærer at departementet, foruten de foran nevnte bestemmelser, ved forskrift fastsetter hvilke bestemmelser som ikke skal gjelde for driftsbygninger, foreslås at det ikke tillates å vedta vedtekt til § 81. Ordningen blir lik den som ble vedtatt for PBL § 82 om fritidsbebyggelse, jfr. ot.prp. nr. 56 (1984-85) s. 100. PBL § 3 annet ledd siste punktum må endres i samsvar med dette.

### 5.5.3 Melding. Tidsfrister.

De materielle kravene til driftsbygning i landbruket fastlegges i § 81 første ledd og i byggeforskriftene. I annet ledd fastslås at arbeidet ikke trenger byggetillatelse etter § 93 dersom det er sendt melding til bygningsrådet om arbeidet og om at dette vil bli utført i samsvar med regelverket. Dette innebærer at dersom arbeidet er i samsvar med bygningslovgivningen kan meldingssystemet benyttes. Bare i de tilfelle arbeidet krever dispensasjon fra bindende planer eller regelverket ellers, eller på annen måte krever vedtak om endring av planer m.v., må det søkes om byggetillatelse.

Lovens kap. XVI Byggetillatelse og kontroll med byggearbeid er ikke gjort gjeldende. Istedenfor fremgår de nødvendige krav til skriftlig melding, nabovarsel og kontroll m.v. direkte av annet og tredje ledd. Ytterligere krav til meldingens innhold kan eventuelt fastsettes i forskrift, jfr. § 81 fjerde ledd.

Departementet antar § 81-arbeider i stor grad er kurante. Derfor mener en forholdene ligger relativt godt til rette for innføring av tidsfrister for bygningsmyndighetenes saksbehandling. Som for § 86a-saker tas utgangspunktet i en 3 ukers frist. Selv om naboene har to uker på å uttale seg, bør bygningsmyndighetene begynne behandlingen av saken så snart meldingen er mottatt. Er saken så komplisert, enten bygningsteknisk eller i plansammenheng, at det er helt nødvendig å bruke mer tid på behandlingen, kan byg-

ningsrådet forlenge fristen med 3 uker. Byggherren må da få beskjed om dette før de første 3 ukene er gått.

De heter i § 81 at «arbeidet kan utføres 3 uker etter at meldingen ble mottatt av bygningsrådet». Dette skal ikke være til hinder for at bygningsrådet, dersom naboene har samtykket i planene, kan gi klarsignal for arbeidet før fristen er utløpt.

§ 81 femte ledd presiserer at bestemmelsene for driftsbygning også skal gjelde for husvær for seterbruk eller skogsdrift. Dette tilsvarer utgangspunktet i gjeldende bestemmelser.

### 5.5.4 Forholdet til byggeforskriftene.

Som kjent skal arbeidsmiljøloven nå også gjøres gjeldende for landbruket. Bestemmelsen trer ventelig i kraft 1. juni 1986. Det erlagt opp til at lovens § 19 og regler gitt i medhold av loven ikke skal komme til anvendelse for driftbygninger. Dette innebærer direkte at det ikke skal kreves forhåndssamtykke fra Arbeidstilsynet ved oppføring eller vesentlig ombygging av driftsbygninger (vedtekt til § 19 fjerde ledd). Forutsetningen for denne ordningen er at bygningstekniske krav ut fra arbeidsmiljøhensyn kommer til uttrykk i byggeforskriftene.

Byggeforskriftenes kapittel 39 angir hvilke tekniske krav som idag skal gjelde for driftsbygninger. Byggeforskriftene vil på bakgrunn av høringsuttalelser bli omarbeidet og tilpasset departementets lovendringsforslag.

Husvær for seterbruk og skogsdrift er i forskriftsutkastet i NOU 1984:9 foreslått å følge bestemmelsene for henholdsvis boligbrakker og campinghytter. Vi synes ikke det er hensiktsmessig å splitte dem. Forskriftenes krav til de nevnte bygningskategorier synes heller ikke tjenlige for de aktuelle husværene. Departementet antar det er mer nærliggende å gjøre foreslåtte forskrifter for fritidsboliger supplert med de bygningstekniske krav som følge av arbeidsmiljølovgivningen gjeldende for slike husvær. Dette sikrer de nødvendige minimumskrav til konstruksjon, brannsikring og arbeidsmiljø. Ut over det må eieren selv tilpasse husværet til de aktuelle forhold.

I § 81 fjerde ledd presiseres at departementet kan gi forskrifter om innhold av melding og om bygnings- og branntekniske krav.

## 5.6 ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Byggesaksutvalget har gjort visse foreløpige betraktninger i utredningen s. 67-68. Det nedenstående er et supplement til disse, bl.a. på bakgrunn av den form for forslaget til ny § 81 og byggeforskriftene nå har fått.

Departementet vil slippe stadfesting av vedtekter til § 81 og antagelig få færre henvendelser om problemene omkring forståelsen av § 81 m.v. pga. et klarere regelverk. Både departementet, BE, fylkesmenn og kommuner må arbeide med informasjon om endringen i innføringsfasen. BE vil nok få en del henvendelser vedrørende ordningen som vil gjelde for godkjenning, kontroll og prøving av ferdighus og prefabrikerte bygningsdeler for driftsbygninger. Opplegget for dette må gjennomgås med NBI og Institutt for bygningsteknikk ved NLH samt Landbruksdepartementet. Ansvaret for drift av ordningen og tolkningssaker i forhold til byggeforskriftene vil bli en permanent oppgave for BE, omfanget av arbeidet kan ikke verdsettes i kroner eller i stillingsbehov nå, men blir ikke av noen vesentlig betydning. Godkjennings- og kontrollordningene skal være selvfinansierende.

Fylkesmannen vil bli lettet for arbeidet med å uttale seg i vedtektssaker, og det bedre regelverket vil vel føre til færre klager.

Kommunene (bygningsadministrasjonen) vil få fordel av et klarere regelverk som blir lettere å handtere. Kommuner som har vedtekt til § 81 i dag vil neppe merke vesentlig arbeidsforskjell med byggesaksbehandlingen, de som ikke har krav om dette i dag får noe arbeid, men virksomheten på dette feltet i disse kommunene er neppe stor. Alle saker må rapporteres til GAB-registeret. Den sentrale godkjennings- og kontrollordningen med ferdighusene vil lette den kommunale kontrollen. Dessuten bør bygningsmyndighetene, i de tilfelle der andre offentlige myndigheter, f.eks. fylkeslandbrukskontoret, har stått for planlegging og utarbeiding av tegninger m.v., samarbeide med disse, eventuelt bare foreta en enklere kontroll. For øvrig vil endringer i PBL § 97 gjøre at bygningskontrollen kan tilpasses det aktuelle behov.

For produsentene av ferdighus eller av elementer til driftsbygninger bør innføringen av en sentral godkjenningsordning bli en forenkling. Godkjente produkter slipper skjønnsmessige vurderinger i den enkelte kommune, det blir et enhetlig system for hele landet. Gebyrkrav som kunne stilles i de enkelte kommunene med vedtekt for slik kontroll bortfaller, det blir et sentralt gebyr for godkjenning m.v.

Den enkelte byggherre skal kunne få de nødvendige opplysninger for behandlingen av sin byggesak ett sted, hos bygningsmyn-

dighetene i kommunen. Ved en mer gjennomført bygningskontroll enn mange steder tidligere bør han være sikret et bedre produkt, mot et rimelig gebyr. P.g.a. lempinger i mange kommuner vedrørende kravene til vann, vei og avløp vil byggherren få noe større frihet til løsninger her, men med et klarere ansvar.

# 6. Fritidsbebyggelse (§ 82)

## 6.1 INNLEDNING

Bygningslovens § 82 ble endret i vedtaket om ny plan- og bygningslov § 82. I Ot.prp. nr. 56 (1984-85) begrunnes dette slik (s. 129):

«Departementet mener at plan- og bygningsloven slik den skal gjelde for helårsboliger ikke uten videre bør gjelde for hytter o.l. Lovens anvendelse bør begrenses til å omfatte lovens planleggingsregler slik at det kan sikres en forsvarlig arealbruk. Videre bør for hytter gjelde regler om atkomst, vannforsyning og avløp samt regler som bl.a. sikrer betryggende konstruksjon og brannvern.

Hvilke bestemmelse som skal gjøres gjeldende vil departementet vurdere nærmere i tiden fremover, slik at forskrift om dette kan gis i god tid før lovens ikrafttreden.»

Miljøverndepartementet og Kommunal- og arbeidsdepartementet har på nytt drøftet problemstillinger omkring reglene om fritidsbebyggelse, og er enige om følgende forhold:

- terminologien foreslås samordnet og forenklet
- alle forskrifter om tekniske krav og byggesaksbehandlingen samles i byggeforskriftene
- noen bestemmelser i loven bør ikke gjøres gjeldende for fritidsbebygelsen.

## 6.2 DEPARTEMENTETS HØRINGSFORSLAG

I samråd med Miljøverndepartementet sendte Kommunal- og arbeidsdepartementet ved rundskriv H-49/85 B etterfølgende synspunkter og forslag på høring.

Terminologien ble foreslått endret - «sportshytter, sommerhus og kolonihagehus» o.l. bygninger som bare er beregnet på å bebos i kortere tidsrom», samt «tilhørende uthus» erstattes av «fritidsbebyggelse». Dette begrepet er alt nyttet i plan- og bygningslovens § 20-4, og nyttes dessuten mer i dagligtale enn de tidligere begrepene. Med fritidsbebyggelse menes det samme som etter gjeldende regler i bygningslovens § 82. Begrepet «fritidsbebyggelse» defineres som «fritidsboliger og tilhørende uthus». Presiseringen er tatt med av hensyn til at det i byggeforskriftene er nødvendig å stille andre krav til fritidsboliger enn til tilhørende uthus.

Etter fornyet overveielse er Kommunaldepartementet kommet til at alle forskrifter til plan- og bygningsloven med krav til bebyggelsen bør stå ett sted - i byggeforskriftene. Byggeforskriftene inneholder først og fremst tekniske krav til bygninger og deres tekniske installasjoner, men også en del alminnelige bestemmelser om saksbehandlingen. Det er et stadig mer fremtredende trekk at det er nødvendig med særlige bestemmelser for forskjellige typer bygninger. Derfor passer det godt inn i dette mønsteret at departementet vil fastsette særlige bestemmelser for fritidsbebyggelsen.

Når det gjelder de tekniske kravene til fritidsbebyggelsen, mener departementet at bare de helt nødvendige krav for å sikre betryggende konstruksjoner og brannvern bør gjelde, foruten nødvendige saksbehandlingsregler. Dette er i samsvar med det Stortinget sluttet seg til ved behandlingen av Ot.prp. nr. 56. Dette gjøres mest oversiktlig ved at det lages særskilte avsnitt i byggeforskriftene. Et utkast til nye forskrifter lå ved høringsforslaget.

Dersom det (som nevnt under alternativ 1 nedenfor) blir inntatt i loven at det ved forskrift kan bestemmes hvilke bestemmelser i *loven* som ikke skal gjelde for fritidsbebyggelse, vil denne forskriften bli inntatt i byggeforskriftenes alminnelige del.

Om plan- og bygningslovens anvendelse på fritidsbebyggelse bemerkes:

En del bestemmelser i loven, bl.a. §§ 78-81, 83-86, 86 b og 91 a vil etter sitt innhold ikke gjelde for fritidsbebyggelse. Andre bestemmelser vil i større eller mindre grad få anvendelse på fritidsbebyggelse, og noen få bestemmelser bør neppe nyttes på fritidsbebyggelsen.

Det blir stadig mer vanlig å lage reguleringsplan eller bebyggelsesplan for utbygging av områder for fritidsbebyggelse. For å gjennomføre slike planer vil det i en del tilfelle kunne bli nødvendig å benytte lovens regler om ekspropriasjon og refusjon. Disse regler må derfor gjøres gjeldende i strøk for fritidsbebyggelse som omfattes av reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

De krav bygningsmyndighetene bør stille til den enkelte fritidsboligs plassering og utforming samt tomt med adkomst, vann- og avløp, parkeringsmuligheter m.v. vil variere

med bebyggelsens beliggenhet. Det sier seg selv at kravene normalt blir strengere i tettbebyggelse enn i spredtbygde strøk. Departementet er likevel kommet til at det vil være urimelig kostbart og upraktisk generelt å kreve tilknytning til vann- og avløpsledning, jfr. §§ 65 og 66 nr. 2. For avløpets vedkommende vil forurensningslovens krav være avgjørende i det enkelte tilfelle.

Byggesaksutvalget har i sin delutredning II foreslått endring i gjeldende § 67 om adkomst, vann- og avløpsanlegg. Krav til slike anlegg vil etter forslaget gjelde generelt og uten særskilt vedtekt. Forslaget er opptatt i den foreliggende proposisjon. Dersom forslaget blir vedtatt vil § 67 også gjelde for fritidsbebyggelse som omfattes av reguleringseller bebyggelsesplan, eventuelt også kommuneplan. Nevnte krav bør imidlertid for fritidsbebyggelse vurderes nærmere ved utarbeidelse av planene.

Ved at så få bestemmelser generelt skal unntas fra anvendelse på fritidsbebyggelse, kan det tale for at det klart bør komme til uttrykk i selve loven. Imidlertid kan vurderingene av hvilke bestemmelser som bør unntas endres over tid, og lovendringer kan også gjøre endringer aktuelt. Departementet foreslo derfor som *alternativ 1* at det i lovens § 82 ble inntatt hjemmel til å fastsette ved forskrift hvilke av lovens bestemmelser som ikke skal gjelde. Et *alternativ 2* - fastsettelse av unntakene direkte i lovens § 82 - ble også fremlagt.

### 6.3 UTTALELSER FRA HØRINGSINSTANSENE

Noe etter høringsfristens utløp var det innkommet ca. 40 uttalelser som hadde relevans til forslagene om fritidsbebyggelse. Bortsett fra *Vadsø kommune,* som ville beholde vedtektssystemet, var de fleste positive til departementets forslag, men med merknader til enkelte punkter. Noen høringsinstanser hadde ikke noe særskilt å bemerke.

Ny terminologi er det full tilslutning til, og det er et klart flertall for alternativ 1 av lovtekstene, dvs. at bestemmelser som ikke skal gjelde fastsettes i forskrift, men flere peker likevel på den informative verdien av at dette fremgår direkte av lovteksten.

Det er bare *Miljøverndepartementet* som har innvendinger mot de foreslåtte unntak, da departementet etter fornyet vurdering er kommet til at § 66 nr. 2 om tilkopling til felles avløpsledning i sin helhet også bør gjelde for fritidsbebyggelse. Det vises spesielt til behovet i områder med tettbyggelse og hvor det legges offentlig avløpsnett. Bruken av § 66 vil gi en enklere behandlingsprosedyre enn ved at forurensningsmyndigheten i det enkelte tilfelle ved behandling av utslippssøknad må stille krav om tilknytning til avløpsledning.

Om bruken av loven ellers på fritidsbebyggelse mener *Vadsø* kommune at bygningskontroll er urimelig, da bebyggelsen i stor utstrekning er for spredt. *Statens bygningstekniske etat* mener reglene om ansvarshavende ikke bør gjelde, da det vil medføre strengere krav for fritidsbebyggelse enn for tilbygg til helårsbolig i medhold av § 86 a.

Det er en del merknader til forslaget til nye byggeforskrifter for fritidsbebyggelse. Både *Norsk Brannvern Forening* og *Norges Byggstandardiseringsråd* er skeptiske til kravet om røykvarsler, da batteriene ofte vil varsle om utlading i perioder hyttene står tomme, og fyring og matos i hytter ofte vil gi «blindalarm». Disse og andre høringsinstanser har også en del andre merknader til forskriftsutkastet, som departementet vil ta opp med Statens bygningstekniske etat.

### 6.4 DEPARTEMENTETS MERKNADER

Departementet oppfatter høringsinstansene slik at de gir sin tilslutning til det vesentlige i departementets forslag. På bakgrunn av arbeidet med proposisjonen og merknader i høringsrunden har departementet likevel omarbeidet forslaget til § 82 noe, men realiteten er den samme som i høringsforslaget.

Som for driftsbygninger (§ 81) og andre varige konstruksjoner og anlegg (§ 84) har departementet innledningsvis presisert at plan- og bygningslovens bestemmelser skal gjelde for fritidsbebyggelse. Fordi dette er et nytt utgangspunkt i forhold til gjeldende rett etter byningsloven, er det et viktig poeng å understreke dette.

Deretter følger unntakene, jfr. nedenfor. På samme måte som i §§ 81 og 84 er det også tatt inn hjemmel for at departementet ved forskrift kan fastsette at også andre bestemmelser i loven ikke skal gjelde. Dette er også i samsvar med § 82 slik den lyder etter den nye plan- og bygningsloven. Høringsforslagets alternativ 1 og 2 foreslås således nå kombinert. Derved gir loven direkte informasjon om noen vesentlige unntak, samtidig som fleksibiliteten ved at departementet ved forskrift han utvide unntakene beholdes. Det er videre i lovtekstene presisert at det ved forskrift kan gis bestemmelser om saksbehandling og om bygnings- og branntekniske krav for fritidsbebyggelse.

Kommunaldepartementet har full for-

ståelse for Miljøverndepartementets syn vedrørende bruken av § 66 nr. 2 om krav om tilkopling til felles avløpsledning. Vi mener imidlertid fortsatt at dette behovet dekkes ved at det for tettbygde strøk normalt vil bli utarbeidet enten bebyggelsesplan eller reguleringsplan, eller at området i kommuneplan er avsatt til utbygging. Derved vil tilknytningskravet følge av reglene i ny § 67, jfr. avsnitt 4 foran. Kommunaldepartementet foreslår derfor at de unntak som er beskrevet i høringsrundskrivet, jfr. 6.2 foran, blir opprettholdt.

Departementet mener Vadsø kommunes innvendinger vedrørende kontroll langt på vei imøtekommes ved de foreslåtte endringene i § 97 om at bygningsrådet kan og ikke som etter gjeldende rett skal - føre kontroll. Bygningsmyndighetene får da vurdere nødvendigheten av kontroll i det enkelte tilfelle i forhold til de ulemper de mener den vil medføre.

Fritidsbebyggelse kan i dag også omfatte store bygninger med betydelige grunn- og fundamenteringsarbeider samt bygninger med spesielle planløsninger og konstruksjoner. Som for helårsbebyggelse bør det derfor for fritidsbebyggelse være en ansvarshavende, jfr. § 98. Som for helårsboliger gjelder § 86 a også for fritidsbebyggelse, slik at de lempeligere kravene her vil gjelde på samme måte, jfr. bgf.kap. 15:13. Vi ser derfor ingen grunn til å skille mellom fritidsbebyggelse og boliger her.

Merknadene til byggeforskriftene for fritidsbebyggelsen vil bli tatt opp med Statens bygningstekniske etat.

For øvrig bemerkes at terminologien i plan- og bygningslovens § 25 nr. 1 også nå rettes i samsvar med ny § 82.

# 7. Andre varige konstruksjoner og anlegg (§ 84).

## 7.1 GJELDENDE RETT

Bestemmelsen om meldeplikt for visse varige konstruksjoner og anlegg som ikke faller inn under bygningslovens § 93 om søknadsplikt stammer helt tilbake til bygningsloven av 1924. Bestemmelsen er gitt for at bygningsmyndighetene skal få vurdere også disse arbeidene - som på mange måter er beslektet med tradisjonelle byggverk - i forhold til bygningslovgivningen.

Bygningslovens § 84 gir ingen uttømmende oppregning av hvilke konstruksjoner og anlegg som omfattes av meldeplikt, jfr. «andre varige konstruksjoner og anlegg», men nevner en rekke eksempler på konkrete tiltak som omfattes av bestemmelsen.

Det fremgår av paragrafen at en del bestemmelser i bygningsloven får tilsvarende anvendelse for § 84-arbeider. En del bestemmelser får dessuten direkte anvendelse for disse anleggene, se §§ 31, 33 og 89.

Videre er det bestemt at konstruksjoner og anlegg som nevnt i § 84 ikke må føres opp nærmere nabogrense enn 4 m. Bygningsrådet kan imidlertid fastsette en annen avstand.

Arbeid som ikke hører inn under annen offentlig myndighet skal kontrolleres av bygningsrådet, som også har påleggsmyndighet, jfr. § 84 nr. 2.

## 7.2 BYGGESAKSUTVALGETS FORSLAG

I påvente av en mer generell revisjon av byggesaksreglene i bygningsloven hvor det mer prinsipielle spørsmål om forholdet mellom § 84 om meldepliktige arbeider og § 93 om søknadspliktige arbeider naturlig bør tas opp, har Byggesaksutvalget foreslått enkelte endringer av § 84 som det mener vil være nyttige, jfr. NOU 1985: 13 s. 38-40.

### 7.2.1 Mer generell beskrivelse av arbeidene

Oppregningen av de tiltak som omfattes av meldeplikten i § 84 er som nevnt ikke uttømmende, og den omfattende eksemplifiseringen i loven vil i praksis ofte gjøre det uklart om andre tiltak som ikke er direkte nevnt i første ledd, faller inn under bestemmelsen.

En slik opplisting som i § 84 vil stadig ha behov for en utviding og revisjon. Den raske teknologiske utviklingen og de skiftende samfunnsmessige forhold vil imidlertid gjøre at en slik oppregning neppe vil være a jour i forhold til de behov en har for å vurdere slike tiltak ut fra arealdisponerings- og bygningsmessige hensyn. Byggesaksutvalget foreslår derfor at bestemmelsen i § 84 nr. 1 endres slik at det i loven inntas en generell formulering, og at departementet utdyper bestemmelsen ved forskrift eller retningslinjer.

### 7.2.2 Frist for igangsettelse

Bygningslovens § 84 nr. 1 har uttrykkelig bestemmelse om at reglene i § 94 nr. 3 om nabovarsel får tilsvarende anvendelse for andre varige konstruksjoner og anlegg. Det er imidlertid intet som forbyr tiltakshaver å sette i gang arbeidet straks melding er sendt bygningsrådet, og uten å avvente eventuelle reaksjoner fra naboer og gjenboere. For at bestemmelsen om nabovarsel skal ha noen reell betydning, foreslår Byggesaksutvalget at det tas inn en betingelse i § 84 nr. 1 om at igangsetting av bygging, graving etc. først kan skje når 2-ukers-fristen for mulige merknader er utløpt.

### 7.2.3 Fastsettelse av plassering og høyde

Byggesaksutvalget foreslår videre at det i § 84 nr. 1 annet ledd gis klar hjemmel for bygningsrådet til å kunne fastsette den nærmere plassering og høyde på § 84-tiltak. Utvalget peker på at bygningsmyndighetene hadde slik kompetanse etter den tidligere § 71, som § 84 uttrykkelig viste til. Som følge av opphevelsen av § 71, jfr. lov av 27. mai 1983 nr. 32, ble henvisningen til denne bestemmelsen tatt ut av § 84 uten at det samtidig ble sørget for ny hjemmel for bygningsmyndighetene til å fastsette plassering ut over avstand til nabogrense. Utvalget antar denne konsekvensen ikke var tilsiktet idet det er vel så viktig å kunne fastsette både plassering og høyde på § 84-tiltak som for byggverk ellers, jfr. bygningslovens § 70.

### 7.2.4 Presisering av hvilke regler som får anvendelse

Endelig mener Byggesaksutvalget at det bør komme klarere til uttrykk i hvilken utstrekning bygningslovens bestemmelser skal få anvendelse på § 84-tiltak. Uvalget fo-

reslår at det i et nytt fjerde ledd til § 84 tas inn henvisninger til bygningslovens § 65 om vannforsyning, § 66 om atkomst og avløp og § 69 om den ubebygde del av tomta. Utvalget understreker at de aktuelle bestemmelsene bare skal gjøres gjeldende i den utstrekning bygningsrådet finner det nødvendig. Flere av de anlegg som faller inn under § 84 vil ofte ha behov for veiforbindelse og parkeringsanlegg, det samme gjelder tilfredsstillende drikkevann og bortledning av avløpsvann. Det pekes på at det f.eks. kan være etablert arbeidsplasser i forbindelse med anlegg nevnt i § 84, eller at det ved etablering av f.eks. idrettsanlegg er viktig at det også sikres et nødvendig antall parkeringsplasser.

## 7.3 DEPARTEMENTETS HØRINGSFORSLAG OM FORSTØTNINGSMUR M.V.

I tilknytning til Byggesaksutvalgets forslag til endringer i bygningslovens § 84 ba departementet i høringsrundskrivet, H-33/85 av 16. juli 1985, om å få vurdert reglene for oppføring av forstøtningsmur og innhegning mot veg. *Etter gjeldende rett* er oppføring av forstøtningsmur og innhegning mot veg arbeid som krever byggetillatelse, jfr. bygningslovens § 93 litra e. Fra 1. august 1985 omfattes mur og innhegning som nevnt og som er lavere enn 0,5 m, av reglene i § 86 a om meldeplikt m.v., jfr. byggeforskriftenes kap. 15:12.

Kravet om byggetillatelse er imidlertid kun en saksbehandlingsregel. Verken bygningslovens § 70 eller § 84 og de bestemmelsene som der er fastsatt om høyde og avstand får anvendelse på forstøtningsmur og innhegning mot vei. F.eks. gjelder § 70 kun bygning, og § 84 gjelder ikke for arbeid som går inn under § 93. Erfaring fra en del saker viser imidlertid at det er behov for bedre å kunne påvirke særlig forstøtningsmurers høyde og plassering, både i forhold til naboer, terreng, bebyggelse, nærliggende gater og avkjørsler, vann- og avløpsanlegg, dreneringsgrøfter m.v.

Med bakgrunn i Byggesaksutvalgets forslag til endringer i § 84 mente departementet at saksbehandling etter denne bestemmelsen er bedre egnet både til å kunne tilfredsstille publikums ønske om en rask og enkel saksbehandling og til å ivareta samfunnets behov for å kunne påvirke de forhold som er nevnt ovenfor. Departementet foreslo derfor at § 93 litra e blir opphevet og at oppføring av forstøtningsmur og innhegning mot veg henføres under § 84.

## 7.4 HØRINGSUTTALELSER

### 7.4.1 Uttalelser til Byggesaksutvalgets forslag

De fleste høringsinstansene har ingen merknader eller slutter seg til endringene i § 84.

*Oslo kommune* fremholder imidlertid at omfanget av gjeldende bestemmelse i § 84 om hva som er meldepliktig arbeid fra før av er uklart, og at den foreslåtte endringen om å sløyfe oppregningen i § 84 nr. 1 første ledd ikke gjør uklarheten mindre. *Sandefjord og Tønsberg* deler i store trekk Oslos syn på § 84 og stiller seg negative til det foreliggende forslag til endring.

*Andre høringsinstanser* (Vennesla, Asker og fylkesmannen i Buskerud), som ellers er enige i de foreslåtte endringene i § 84, har også gitt uttrykk for at nåværende eksemplifisering i bestemmelsen tjener som veiledning for vurderingen av hvilke tiltak som omfattes av meldeplikten og derfor bør beholdes, eventuelt gitt som retningslinjer fra departementet.

*Fylkesmannen i Buskerud* og *Miljøverndepartementet* peker på at *masseuttak* (ut over husbehov) som i dag er nevnt uttrykkelig i § 84 nr. 1 første ledd, vanskelig lar seg henføre under den nøytrale hovedregelen som utvalget foreslår. De mener det er viktig at meldeplikten for masseuttak opprettholdes, og foreslår derfor at dette nevnes eksplisitt i paragrafen.

Når det gjelder *saksbehandling og igangsetting* av § 84-arbeider spør bl.a. *Miljøverndepartementet* om hensiktsmessigheten ved å la igangsettingstidspunktet være sammenfallende med protestfristens utløp. *Fylkesmannen i Opland* peker på sin side på at dersom forslaget om at tiltakshaver først kan sette igang arbeidet etter at fristen for eventuelle naboprotester er utløpt, skal virke etter hensikten, må han også kjenne til de innkomne merknadene. Fylkesmannen mener derfor eventuelle naboprotester, uansett om nabovarselet er sendt for et § 84-, § 86 a- eller et § 93-arbeid, bør sendes i kopi til byggherren.

*Arendal kommune* anbefaler at § 84 får samme saksbehandlingsregler som er innført for mindre arbeid på boligeiendom i § 86 a, - nemlig en frist på 2 uker for nabo til å bringe saken inn for bygningsrådet, og en frist på 3 uker for bygningsrådet til å melde fra om saken må behandles som vanlig søknadspliktig arbeid.

### 7.4.2 Uttalelser til departementets forslag

Flere av høringsinstansene ser en klar fordel i at en del regler som vil gjelde for § 84-konstruksjoner også får anvendelse for forstøtningsmur og innhegning mot veg.

Flere kommuner fremhever dog behovet for å kunne føre fortsatt kontroll med forstøtningsmurer og innhegning mot veg - både med hensyn til plassering og selve utførelsen.

*Oslo kommune* har f.eks. erfaring for at forstøtningsmurer ofte oppføres ulovlig i kant opparbeidet veg, men ute i regulert veggrunn fordi vegen ikke er opparbeidet i full regulert bredde. Kommunen frykter økning i slike feilplasseringer dersom arbeidet ikke skal kreve vanlig byggetillatelse og kommunen foreta utstikking og plassering.

*Lillehammer komune* peker på tilfelle hvor forstøtningsmur har rast ut på grunn av dårlig grunnarbeid og tvilsom utførelse. Ut fra sikkerhetsmessige hensyn mener den derfor det er viktig å ha muligheten for å kunne godkjenne og føre kontroll med større forstøtningsmurer.

*Harstad kommune* retter søkelyset på at det ikke stilles krav om ansvarshavende for § 84-arbeider (i likhet med § 86 a-arbeider) og peker på at tiltak etter disse bestemmelsene vil utgjøre en vesentlig del av bygningsmyndighetenes arbeidsmengde.

*Sandnes kommune* gir uttrykk for en generell betenkelighet over at alt arbeid som faller inn under meldingssystemet i § 84 må prioriteres av de kommunale bygningsmyndighetene på grunn av den knappe behandlingstiden. Dette skjer til fortrengsel for mer kompliserte byggesaker som faller inn under § 93 om arbeid som krever byggetillatelse.

*Bærum kommune* uttrykker også en generell skepsis til meldingssystemet i § 84, men ser likevel klare fordeler ved at en del regler som gjelder for § 84-arbeider også vil bli gjeldende for forstøtningsmur og innhegning mot veg. For støttemur lavere enn 0,5 m foreslår kommunen at disse helt bør fristilles i forhold til bygningsloven. Eventuell ulovlig plassering i veggrunn vil i så fall reguleres av veglovens besemmelser.

## 7.5 DEPARTEMENTETS MERKNADER

### 7.5.1 Innledning

I 1983 ble det gjort noen mindre endringer i bygningslovens § 84, jfr. Ot.prp. nr. 27 (1982-83) og lovendringer av 27. mai 1983. Departementet ønsket at Byggesaksutvalget skulle arbeide videre med spørsmålet om hvilke av bygningslovens materielle og formelle regler som skulle gjelde for § 84-arbeider. Utvalget har ikke funnet det mulig å innpasse dette i arbeidsprogrammet, og mener det må inngå i en mer samlet vurdering av struktur og system for en ny plan- og bygningslovgivning samordnet med kommune- og sektorlovgivning.

Dette arbeidet videreføres nå av det såkalte Holt-utvalget. (Utvalg for videreutvikling av plan- og bygningslovens bestemmelser vedrørende byggesaker.) I påvente av en slik mer gjennomgripende og prinsipiell avklaring er departementet enig med Byggesaksutvalget i at lovforslaget begrenses til å omfatte enkelte endringer i den eksisterende § 84 som kan gjøre praktiseringen av bestemmelsen enklere og mer effektiv.

På bakgrunn av Byggesaksutvalgets delutredning III, synspunkter i høringsrunden og det videre arbeidet med andre endringer i plan- og bygningsloven legger departementet bl.a. følgende forhold til grunn for endringene i plan- og bygningslovens § 84:

- det må klargjøres hvilke arbeider som omfattes av bestemmelsen
- de materielle krav til § 84-arbeider må for en del arbeiders vedkommende tilpasses noen nødvendige behov som ikke tidligere er dekket
- det fastsettes frister for igangsettelse av arbeid og for saksbehandlingen med sikte på raskere saksbehandling.

### 7.5.2 Arbeid § 84 skal gjelde for

*7.5.2.1 Byggesaksutvalgets forslag*

I likhet med enkelte av høringsinstansene antar departementet at en eksemplifisering av hvilke tiltak som faller inn under § 84 vil være til hjelp og veiledning for vurderingen av om et arbeid er meldepliktig eller ikke. Byggesaksutvalgets forslag om at § 84 bare formuleres som en generell hovedregel vil imidlertid virke bedre rent lovteknisk. På den måten vil man kunne fange opp alle tiltak det vil være behov for å vurdere i forhold til arealdisponeringen eller bygningsmessige forhold, og man vil unngå stadig tilbakevendende konflikter med bakgrunn i at tiltaket ikke uttrykkelig fremgår av oppregningen i § 84.

For å klargjøre nærmere hvilke tiltak som generelt skal omfattes av § 84 vil vi imidlertid følge utvalgets anbefaling og gi nærmere veiledning om dette i rundskrivs form. I praksis er bestemmelsen etter hvert tolket slik at den omfatter også mindre konstruksjoner og anlegg enn de eksemplifiseringen i loven i dag viser.

Som noen av høringsinstansene har bemerket vil *masseuttak* ikke, etter en naturlig

språkbruk, la seg henføre under den generelle hovedregelen Byggesaksutvalget foreslår.

Bestemmelsen om at «masseuttak ut over husbehov» skal omfattes av § 84 ble innført ved lov av 27. mai 1983 nr. 32. Behovet for å kunne føre kontroll med slike uttak er ikke endret. Byggesaksutvalget synes å legge til grunn at så vel *masseuttak* som *masseoppfylling* er tiltak som bør henføres om meldeplikt.

Ingen av høringsinstansene har kommet med merknader til utvalgets forutsetning om at også masseoppfylling av et visst omfang omfattes av § 84.

Etter gjeldende rett har imidlertid departementet lagt til grunn at masseoppfylling ikke faller inn under meldeplikten i § 84. Noen kommuner har imidlertid vedtekt til § 69 som bl.a. krever bygningsrådets godkjenning av terrassering og planering m.v. og til § 93 som krever byggetillatelse både for større sprengnings-, grave- og fyllingsarbeider.

Både masseuttak og masseoppfylling av et visst omfang kan utvilsomt medføre vesentlige inngrep i et landskap og vanskeliggjøre arealplanleggingen i et område. Ulemper som f.eks. økt trafikk og støy kan også tenkes i forbindelse med virksomhet som er knyttet til et masseuttak, eks. sandtak eller steinbrudd.

Av hensyn til en hensiktsmessig disponering av arealene og utforming av områdene, særlig i mer tettbygde strøk, men også ellers der vern av landskapet m.v. har betydning, mener vi det er viktig å opprettholde meldeplikten for masseuttak samtidig som det innføres en tilsvarende bestemmelse for masseoppfylling.

For å unngå tvil om hjemmelsgrunnlaget for meldeplikten for disse tiltakene, finner vi det riktig å innta uttrykkelig bestemmelse om masseuttak og masseoppfylling i loven. Vi foreslår at kontrollen i samsvar med det som i dag gjelder for masseuttak begrenses til uttak og oppfylling av en viss størrelse. Hvor stort omfang uttak/fylling skal ha før meldeplikten inntrer må vurderes bl.a. ut fra om arbeidet vil få slike virkninger for eiendommen og/eller omgivelsene at det vil føre til skade eller ulempe av en viss betydning.

Flere mindre uttak/fyllinger vil over tid føre til like store endringer i terrenget m.v. som et stort inngrep over kort tid. Derfor må bygningsrådet kunne vurdere slike saker under ett, dvs. at det må kunne stanse arbeide fordi det totalt sett vil bli for stort. Bygningsrådet vil i medhold av § 70, bl.a. av hensyn til naboer, kunne fastsette begrensninger for maksimalt omfang av uttak/fyllinger.

Større uttak/fyllinger i forbindelse med bl.a. veg-, jernbane-, kraft- eller havneanlegg vil omfattes av meldeplikten. Departementet har ikke hatt reaksjon på dette etter at reglene om masseuttak ble innført, og kan heller ikke se at meldeplikt for fyllingsarbeider skulle skape problemer. Offentlige myndigheter vil oftest være ansvarlige for slike arbeider, og de vil normalt være klarert gjennom plan- eller konsesjonsbehandling m.v. De skulle derfor ikke gi grunnlag for nye reaksjoner fra bygningsmyndighetene. Uttak/fylling i forbindelse med byggearbeider bør, i den grad det ikke omfattes av byggetillatelse, klareres samtidig med den.

*7.5.2.2 Innhegning mot veg. Forstøtningsmur.*

Departementets forslag om å la innhegning mot veg og forstøtningsmur gå inn i § 84 istedenfor § 93 om byggetillatelse har i hovedtrekk fått tilslutning fra høringsinstansene. Bakgrunnen for departementets forslag og merknadene fra høringsinstansene gjelder primært problemer i forhold til forstøtningsmur.

Etter nærmere vurdering er departementet kommet til at *innhegning* likevel ikke bør omfattes av § 84. Innhegning er en konstruksjon som etter sin størrelse og omfang normalt i liten grad naturlig kan sammenlignes med andre § 84-arbeider. Innhegning (gjerde) skal normalt stå i nabogrense, de materielle krav følger av regler gitt i eller i medhold av § 103 og av § 89 samt bl.a. grannegjerdeloven og vegloven. Dette er nødvendig og tilstrekkelig, og med søknadsplikten etter § 93 legges grunnlaget for kommunal kontroll, i den grad det er nødvendig, f.eks. av hensyn til trafikksikkerheten. Det foreslås derfor ingen endringer vedrørende innhegning mot veg. Vi gjør oppmerksom på at det på mindre boligeiendommer uten søknad om byggetillatelse kan oppføres innhegning/mur mot veg når høyden over marknivå ikke overstiger 0,5 m. Slike arbeider skal meldes til bygningsrådet, jfr. byggeforskriftene kap. 15 til bygningslovens § 86 a.

En del saker i de siste årene har vist at det er et klart behov for å få hjemmel til å fastsette *murers* - herunder forstøtningsmurers -høyde, avstand fra nabogrense og plassering ellers samt krav til murens utseende og utforming, bl.a. av hensyn til naboeiendom, terrengets karakter og beskaffenhet, trafikksikkerhet m.v. Ved at lovens bestemmelser gis anvendelse på § 84-arbeid så langt de passer, vil ovennevnte formål oppnås. Den nye utforming av § 84 vil gi bygningsmyndighetene det nødvendige kontrollgrunnlag

som bl.a. en del høringsinstanser har understreket behovet for, se 7.4.2.

Mange kommuner har lang praksis for å unnlate å behandle murer lavere enn ca. 0,5 m også når muren ikke oppføres som innhegning mot veg. Denne praksis bør legaliseres i forhold til ny § 84. Departementet vil ved forskrift til §§ 84 og 93 gi de nødvendige bestemmelser, se merknader under 7.5.3.1.

### 7.5.3 Lovens anvendelse på § 84-arbeid

*7.5.3.1 Materielle krav*

De øvrige forslag til endringer i § 84 som er foreslått av utvalget, har til formål å presisere bestemmelsens materielle innhold og derved også bygningsmyndighetenes kompetanse overfor disse tiltakene. Ingen av høringsinstansene har kommet med innsigelser til forslagene som går ut på:

- klar hjemmel for bygningsrådet til å kunne fastsette den nærmere plassering og høyde på § 84-arbeid og
- hjemmel som gjør reglene i § 65 (om vannforsyning), § 66 (om atkomst og avløp) og § 69 (om den ubebygde del av tomta, bl.a. krav om parkeringsplasser) gjeldende for § 84-arbeid i den utstrekning det er nødvendig.

*Departementet* foreslår at plan- og bygningslovens bestemmelser gis tilsvarende anvendelse «så langt de passer». Dette er for så vidt i samsvar med det Byggesaksutvalget foreslo i 1983, men nye regler om melding og tidsfrister m.v., jfr. nedenfor, var den gang ikke med i den formelle diskusjon.

Uttrykket «så langt det passer» kan føre til usikkerhet om regelverkets anvendelse. Det brukes imidlertid en del i lovgivningen der det finnes praktisk og hensiktsmessig, se f.eks. reglene i bygningslovens § 63 nr. 2 og 3. Uttrykket brukes også dersom alternativet er avgrensing til bestemte regler og slik alternativ kan oppfattes som at andre relevante regler ikke får anvendelse. Både gjeldende § 84 og Byggesaksutvalgets forslag kan på denne måte virke ekskluderende. Når loven i samsvar med departementets forslag i utgangspunktet gjøres gjeldende for § 84-tiltak, er det dermed klarlagt at regler av den karakter som er nevnt i lovens kapitler I-XI og XVII, XVIII og XIX skal gjelde for slike tiltak. Reglene i kapitlene XII, XIII, XIV, XV og XVI bør imidlertid bare gjelde i den utstrekning de passer, dersom ikke annet uttrykkelig er fastsatt i § 84, i regler som er gitt i medhold av § 84 eller i andre bestemmelser.

Departementet mener at forslaget til ny § 84 ikke vil medføre reelle skjerpelser i forhold til gjeldende rett. Som praktisert i dag skal § 84-arbeider vurderes i forhold til planleggingsbestemmelsene. For anlegg med arbeidsplasser, produksjonsanlegg m.v. og for f.eks. idrettsanlegg er det naturlig og nødvendig å sørge for veg, vann, avløp og parkering m.v. Krav m.h.t. plassering, høyde, utførelsen av arbeidet, at virksomheten ikke er til sjenanse for andre og påbud om vedlikehold ved forfall, er i samsvar med gjeldende regler og praksis. Det samme gjelder saksbehandling og sanksjonsmidler, med de endringer som vil følge av nye regler om melding og tidsfrister. Som i dag skal bygningsrådets krav være saklig begrunnet og hjemlet i loven.

Det er tatt inn en hjemmel for at departementet kan gi forskrift om at bestemmelser i loven her ikke skal gjelde og om det saklige virkeområdet for bestemmelsene i paragrafen her. Dette gir mulighet for rask reaksjon dersom det skulle vise seg at det er nødvendig å gjøre slike unntak. Det forutsettes at hjemmelen også kan brukes slik at bestemmelser ikke skal anvendes på bestemte arbeider, f.eks. arbeider der det ikke er behov for offentlig kontroll eller arbeidet utføres på vegne av og under kontroll av andre offentlige myndigheter.

Forslaget omfatter også en hjemmel for å gi forskrift om bygnings- og branntekniske krav, jfr. § 84 annet ledd og § 81 fjerde ledd. Det kan bli aktuelt for anlegg som f.eks. har funksjon som i stor grad kan sammenlignes med vanlige bygninger.

*7.5.3.2 Melding. Tidsfrister.*

Reglene i gjeldende § 84 om melding har vært mye kritisert fordi bygningsmyndighetene ikke har noen frist for å reagere. Arbeidet kan settes igang straks melding er sendt og dermed vil hensikten med nabovarsel helt eller delvis bortfalle. Disse innvendinger er også kommet til uttrykk ved høringen nå. Spørsmålet om det er hensiktsmessig å la igangsettingstidspunktet være sammenfallende med fristen for naboene til å uttale seg, er også reist.

På bakgrunn av de innvendinger som tidligere er reist, Byggesaksutvalgets forslag og de innkomne høringsuttalelser, mener departementet det er riktig å innføre en frist for igangsettelse, slik at bygningsmyndighetene både på selvstendig grunnlag og på bakgrunn av eventuelle naboprotester får en viss tid på å vurdere arbeidet.

Departementet mener systemet for melding, frister og andre saksbehandlingsregler som det er lagt opp til for landbrukets drifts-

bygninger i § 81, vil være hensiktsmessig også for § 84-arbeider. Derfor foreslås det i § 84 annet ledd at bestemmelsene i § 81 annet, tredje og fjerde ledd får tilsvarende anvendelse. Vi viser til merknadene til § 81 under avsnitt 5.5.3 som vil gjelde tilsvarende for § 84-arbeid.

*7.5.3.3 Kontroll*

En rekke § 84-arbeider utføres av offentlige etater på stats-, fylkes- og kommuneplan som NVE, NSB, veg- og havnemyndigheter m.v. Arbeid som hører under disse skal ikke kontrolleres av bygningsmyndighetene, vedkommende myndighet er selv ansvarlig for kontrollen.

Da § 97 er forslått endret slik at bygningsmyndighetene ikke skal, men kan føre kontroll med byggearbeid, må denne endring få virkning også for § 84-arbeid. Da videre den samme påleggshjemmel som vi i dag har i § 84 nr. 2 siste punktum er foreslått inntatt i det nye tredje ledd i § 81, jfr. nye § 84 annet ledd, mener departementet at gjeldende § 84 nr. 2 kan oppheves. Som hittil skal bygningsmyndighetene la vedkommende offentlige myndigheter ta ansvaret for kontroll av sine arbeider selv. Opphevelsen medfører således ikke realitetsendringer.

*7.5.3.4 Vedtekter*

Meningen med § 84, som med § 81, er at det skal lages et fast system for hele landet og med frister m.v. som skal gi både byggherrer og myndigheter klare regler å holde seg til. Departementet kan også gi egne forskrifter bl.a. om hvilke bestemmelser i loven som eventuelt ikke skal gjelde.

Da det er en nøye sammenheng i oppbyggingen av dette regelverket, bør det ikke kunne endres ved vedtekt. Derfor foreslås § 3 endret slik at § 84, som §§ 81 og 82, ikke kan endres ved vedtekt.

Vi viser til nærmere merknader til § 3 under 9.4 og til § 119 under 13.

# 8. Midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, herunder campingvogner, telt o.l. Skur og opplag. (§ 85).

## 8.1 GJELDENDE RETT

Hensikten med reglene i bygningslovens § 85 er primært å få midlertidige og transportable konstruksjoner og anlegg m.v. så vidt mulig under effektiv kontroll av bygningsrådet.

Paragraf 85 fastsetter at oppføring av midlertidige konstruksjoner eller anlegg på forhånd skal meldes til bygningsrådet. Det er ikke meldeplikt for transportable konstruksjoner eller anlegg. Verken midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg må anbringes for mer enn 3 måneder uten forhåndssamtykke fra bygningsrådet. De skal fjernes når tiden er utløpt, eller, hvis samtykke er gitt på ubestemt tid, når bygningsrådet krever det.

Med «transportable konstruksjoner og anlegg» menes bl.a. campingvogner, tilhengere, telt og husbåter m.v. som er beregnet på å flyttes fra sted til sted, men som lett kan gjøres stasjonære og lett få en mer permanent bruk. For å få bedre kontroll over slik bruk har en rekke kommuner fått stadfestet vedtekt til § 85 som gir bygningsrådet bedre muligheter for styring av slik bruk.

## 8.2 DEPARTEMENTETS ENDRINGSFORSLAG

På bakgrunn av en del problemer med bruken av vedtekt til bgl. § 85 tok departementet opp et forslag om endringer, som ble sendt på høring med departementets rundskriv H-33/85 av 16/7-85. Der ble det anført:

«I mange kommuner har etter hvert også kortere tids hensetting av campingvogner, telt og andre transportable fritidshusvære utviklet seg til et betydelig problem med hensyn til slitasje på natur, forurensning, hindring av allmenn ferdsel ved badestrender eller i andre attraktive områder for folks frilufts- og fritidsbeskjeftigelse.

I sterkt belastede hytteområder hvor kommunen har sett seg nødt til å nedlegge forbud mot videre hyttebygging i medhold av § 82, har også flere sett en mulighet til å omgå loven ved f.eks. å la en campingvogn fungere som anneks i ferietiden med de uheldige konsekvenser for omgivelsene regelverket var ment å forhindre.

På denne bakgrunn har departementet i en periode stadfestet vedtekter til § 85 som setter strengere vilkår for anbringelse av campingvogner o.l. enn det som følger direkte av § 85.

Med hjemmel i Miljøverndepartements midlertidige forskrift til strandplanlovens § 3 nr. 3 kan kommunestyret gi bestemmelser som forbyr plassering av midlertidige eller transportable konstruksjoner og anlegg, herunder campingvogner, telt o.l. i 100 meters-beltet langs sjøen og i 100 meters-beltet langs vassdrag hvor forbud som nevnt, er særskilt innført. Denne hjemmelen er imidlertid ikke tatt inn i den nylig vedtatte plan- og bygningsloven. Årsaken er at også Miljøverndepartementet har lagt til grunn at bygningslovens § 85 første ledd annet punktum, jfr. § 3 gir hjemmel til å innføre slikt forbud gjennom vedtekt for hele eller deler av kommunen.

Det har i den senere tid blitt reist tvil, bl.a. fra Ombudsmannen, om bygningslovens § 85, jfr. § 3, gir tilstrekkelig hjemmel til å innføre vedtekt med forbud eller eventuell annen regulering av plassering av midlertidige og transportable konstruksjoner og anlegg for et kortere tidsrom enn 3 måneder.

Etter å ha forelagt spørsmålet for Justisdepartementet og Miljøverndepartementet mener vi at det kan være behov for en klargjøring av hjemmelsgrunnlaget på dette felt hvor det åpenbart ut fra lokale forhold er behov for å kunne påvirke varighet og sted for hensetting av campingvogner, telt og liknende transportable fritidshusvære. Verken kommuneplan (generalplan) eller reguleringsplan med utfyllende bestemmelser kan gi hjemmel for slik regulering, idet en midlertidig bruk av båndlagte områder kun i helt ekstreme tilfelle vil kunne sies å vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføringen av planen, jfr. bygningslovens § 31 (og plan- og bygningslovens § 20-6).»

Foruten en presisering i paragrafens overskrift og første ledd om at den omfatter campingvogner, telt o.l., ble det foreslått følgende nytt annet ledd:

«Ved vedtekt kan bestemmes at midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, herunder campingvogner, telt o.l., ikke skal kunne plasseres innenfor kommunens område eller del av dette, eller at de bare skal kunne plasseres på nærmere fastsatte vilkår, eller godkjente steder.»

## 8.3 UTTALELSER FRA HØRINGSINSTANSENE

Forslaget er i det vesentlige positivt mottatt, og flere instanser slutter seg til forslaget

uten videre merknader. Andre instanser tar opp enkelte forhold. *Justisdepartementet* bemerker at forslaget gir en meget vid adgang til å forby camping, etter ordlyden bl.a. også vinteropplag av campingvogn på egen eiendom. Det antas at dette neppe har vært meningen, og at det i alle fall i forarbeidene bør presiseres nærmere hvilke forhold bestemmelsene er ment å ramme.

*Miljøverndepartementet* har forelagt forslaget til bestemmelser i § 85 om campingvogner, telt o.l. for Statens friluftsråd (SFR), Norske Turistforeningers Forbund (NTF), Norges Jeger- og Fiskerforbund (NJFF) og Norges Naturvernforbund (NNV). Disse slutter seg alle til den foreslåtte tilføyelse. De ble også bedt om uttalelse om det i den nye bestemmelsen bør gjøres unntak for telt som er beregnet på å bæres over lengre strekninger. Bortsett fra NJFF, som ikke har uttalt seg spesielt om dette, går de nevnte instanser inn for et uttrykkelig unntak for vandretelt. Miljøverndepartementet er enig i dette.

Miljøverndepartementet foreslår av lovtekniske grunner at bestemmelsene om campingvogner og telt samles i et nytt eget ledd, bl.a. for å få en enklere utforming av første og annet ledd.

SFR, NTF og NNV foreslår at departementet skal kunne gi retningslinjer for kommunenes praktisering av vedtektshjemmelen. Både hensynet til at en forsvarlig fri camping ikke blir begrenset uten tilstrekkelig grunn og til noenlunde ensartede regler fra kommune til kommune, kunne tilsi en viss sentral styring her. Miljøverndepartementet anser det likevel ikke nødvendig med en egen bestemmelse om dette i loven, bl.a. fordi vedtekter etter forslaget skal stadfestes av (Kommunal)departementet. Miljøverndepartementet mener imidlertid at det bør overveies å utarbeide veiledende retningslinjer til bestemmelsen i samarbeid med kommunene og fylkesmennene. Det bør tas stilling til om endringsforslaget favner for vidt når det gjelder plassering av campingvogner og telt i tilknytning til bebyggelse (på gårdsplasser og i hager).

*Forbruker- og administrasjonsdepartementet* peker på at styringen av plassering av campingvogner må ha som utgangspunkt at de fritt skal kunne brukes. Det må være tilstrekkelig at plassering kan forbys på nærmere avgrensete områder i kommunen.

*Forbrukerrådet* peker på at

«retten til fri ferdsel i utmark er et allment gode som er vel forankret i norsk rett. Denne retten må også anses å omfatte retten til å sette opp telt i utmark, eller plassere en campingvogn utenfor allfarvei for en kortere tid. For en billig penge kan norske borgere nyte godt av norsk natur, en mulighet få andre land kan tilby maken til. Ethvert inngrep i denne retten må vurderes nøye.

Forbrukerrådet er ikke blind for de ulemper oppsetting av telt, campingvogner o.l. kan medføre i enkelte kommuner. Disse ulempene må imidlertid veies mot alle de fordeler den enkelte borger har gjennom denne retten.

En vedtekt med absolutte forbud mot telt- og campingliv er et alvorlig inngrep i folks alminnelige rett til telt- og campingliv. Riktignok hevder departementet at de foreslåtte bestemmelser bare er en kodifisering av gjeldende rett. Etter Forbrukerrådets syn kan imidlertid departementets forslag bety en ytterligere uthuling av allemannsretten. På denne bakgrunn foreslår vi at ordlyden i dpartementets forslag til ny § 85 tredje ledd modereres, idet ordene «kommunens område eller deler av dette» endres til «deler av kommunens område.»

Dersom departementet foretar en slik endring av § 85 tredje ledd, finner vi å kunne akseptere en slik bestemmelse, dersom det tas inn kvalifiserende momenter som nevnt i høringsbrevet s. 8, siste avsnitt. I så fall bør disse vurderingskriterier innarbeides i selve lovteksten, slik at det går klart fram at det skal mye til før en kommune har anledning til å utferdige vedtekter som foreslått.»

*Fylkesmannen i Vest-Agder* mener någjeldende bestemmelser gir rom for betydelig tolkningstvil og handlingsvansker, og at med de konsekvenser camping m.v. kan ha for allmennhetens ferdsels- og oppholdsinteresser bør det gis adgang for kommunene å innføre vedtekt som foreslått.

*Fylkesmannen i Vestfold, Sogn og Fjordane og Nordland* ser det som positivt at hjemmelsgrunnlaget for å regulere anbringelse av campingvogn klargjøres.

*Fylkesmannen i Aust-Agder* og i *Oppland* samt *Vennesla kommune* mener det er ønskelig å regulere plassering av campingvogner, men forslaget synes å ha gått for langt.

## 8.4 DEPARTEMENTETS MERKNADER

### 8.4.1 Generelt

Erfaringer gjennom de vel 20 år bygningsloven av 1965 har virket viser at for å oppnå formålet med § 85 må den revideres noe. Utviklingen av bl.a. moderne campingutstyr kombinert med massebilismen har gitt folk flest store, nye muligheter for et variert fritids- og friluftsliv. Dette er meget positivt, men samtidig har det ført til en del ulemper, jfr. merknadene foran under 8.2. Endringsforslaget ble fremmet med tanke på å minske disse ulempene. Uheldig plassering, både på grunn av stedsvalg og fordi den har strukket seg over lengre tidsrom, har hindret eller vanskeliggjort andres bruk av attraktive natur- og friluftsområder, eller ført til virksom-

het som er uønsket i spesielt sårbare områder. Ikke minst utviklingen og utbredelsen av terrenggående transportmidler gir folk nye muligheter til å transportere forskjellige former for fritidshusvære inn i områder der det tidligere ikke var aktuelt å plassere dem. Dette kan være til urimelig sjenanse ikke bare for andre folks friluftsliv, herunder jakt- og fiskeinteresser, men kan også føre til skader på beskyttelsesverdig dyre-, fugle- og planteliv og bl.a. beitemarker, f.eks. for reindriften.

Under arbeidet med bestemmelsene er departementet kommet til at følgende forhold bør vurderes:

- terminologien i § 85 og tilhørende kommunale vedtekter
- generelle materielle kriterier for plassering av § 85-innretninger
- klarere hjemmel for vedtektspraksis, herunder hvor langt en skal kunne gå i å regulere plassering av § 85-innretninger.

### 8.4.2 Terminologien i § 85 og tilhørende kommunale vedtekter

I § 85 og vedtektene benyttes det flere uttrykk for å beskrive etableringen av § 85-innretninger; oppføring, anbringelse, oppstilling, settes opp og plassering. Dette skal bygningsrådet eventuelt gi samtykke, tillatelse eller godkjenning til. Denne terminologien er mer uttrykk for nyansert ordbruk i forhold til vedkommende innretning ut fra tradisjonell språkbruk enn uttrykk for realitetsforskjeller i faktisk og juridisk henseende. Slik terminologi kan gi grunnlag for usikkerhet for de juridiske og faktiske vurderinger som de som berøres av bestemmelsene må foreta, og det er ønskelig å unngå dette.

Spraklig sett kan det være naturlig å kalle det «oppføring» når en midlertidig konstruksjon bygges opp, og bruke «anbringelse» (noe gammelmodig form) om å sette en transportabel konstruksjon et sted. I forhold til de vurderinger og den saksbehandling bygningsmyndighetene skal gjennomføre mener departementet det må la seg gjøre å benytte færre begrep om § 85-innretningene. «Plassering» er brukt i forslaget til revidert § 78, se merknadene til denne paragraf under 9.1.2. Det brukes da i vid betydning - dvs. at det gir hjemmel for å avgjøre om et tiltak i det hele tatt skal tillates i området - ikke bare for å avgjøre hvilken plassering innen området som skal tillates. Det er i denne vide forstand begrepet foreslås brukt også i § 85. Selv om kommunene ved vedtekt skal kunne forby plassering i bestemte deler av kommunen, jfr.merknadene nedenfor under 8.4.4, vil det i tillegg være behov for å kunne avslå plassering etter en konkret vurdering i enkelte andre tilfelle også. I § 70 derimot, benyttes «plassering» i en snevrere forstand idet bygningsrådets godkjenning etter § 70 er begrenset til bygningens plassering på byggetomta. Departementet tror likevel at dette ikke vil skape noen problemer.

### 8.4.3 Kriterier for plassering av § 85-innretninger.

Midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg omfatter en rekke innretninger. I næringsvirksomhet brukes slike mest ved bygg og anlegg, utstillinger, tivoli m.v., ellers er det mest vanlige campingvogner, husbåter og telt, dvs. forskjellige former for fritidshusvære. Det er særlig denne siste gruppen som skaper problemer i en del tilfelle.

Det har vært reist spørsmål om det kan gis noen kriterier som grunnlag for vurderingen av i *hvilke områder* § 85-innretninger ikke bør plasseres. Noen høringsinstanser har bedt om retningslinjer. Forbrukerrådet ber om at slike vurderingskriterier innarbeides i lovteksten. Departementet sier seg enig i dette og har i lovforslaget som nytt første ledd inntatt en generell formulering av slike kriterier.

Når det gjelder bygningsrådets vurdering av *tidsbegrensning* for plassering av disse innretningene gir ikke gjeldende § 85 eller forarbeidene noen særlige holdepunkter. Bestemmelsen har imidlertid vært forstått slik at bygningsrådet på skjønnsmessig grunnlag ut fra de formål bygningslovgivningen skal ivareta kan nekte plassering ut over 3 måneder. For øvrig har avslag hittil normalt vært hjemlet i vedtekt til § 85 eller annen lovgivning enn bygningsloven, f.eks. forskrifter til strandplanloven, vegloven m.v. Gjeldende tidsbegrensning og meldeplikt opprettholdes uendret i annet ledd, som tilsvarer første ledd i gjeldende § 85.

De mest forekommende ulemper synes å ha vært at en del campingvirksomhet har blokkert adkomst til eller foregått mer eller mindre direkte i attraktive områder for friluftsliv, f.eks. badeplasser, eller på annen måte har «båndlagt» arealer som er attraktive for folk flest på en slik måte at andre ikke så lett slipper til. I andre tilfelle kan plasseringen av innretningene være så skjemmende for landskapsbildet at det bør forhindres, eller det har skapt ulemper for livet ellers i naturen, jfr. merknadene foran under 8.4.1, eller hatt sidevirkninger i form av forsøpling, sanitærproblemer, m.v. Selv om dette rammes av annen lovgivning, er det i praksis of-

te vanskelig å håndheve bestemmelsene i den aktuelle situasjonen.

Slike forhold har ført til at en del kommuner i vedtekt til § 85 har innført forbud mot plassering av campingvogner, telt o.l. bortsett fra i områder som er godkjent av bygningsrådet. Forutsetningen for å godkjenne områder har ofte vært at oppstilling ikke skal hindre allmenn ferdsel eller føre til ulemper for omgivelsene. Dessuten har vedtekt ofte gitt en mer generell hjemmel for å stille vilkår for godkjenningen og å gjøre den tidsavgrenset.

Etter nærmere vurdering og bl.a. på bakgrunn av vedtektspraksis, høringsuttalelsene og drøftinger med Miljøverndepartementet, er Kommunaldepartementet kommet til at det bør fremgå mer direkte av § 85 hvilke hensyn som bør tas ved plassering av § 85-innretninger. Det legges til grunn at utgangspunktet bør være at alle skal kunne føre opp eller bringe med seg og benytte § 85-innretninger når det har et fornuftig formål og ikke er til ulempe for andre beskyttelsesverdige offentlige eller private interesser.

Allmenn ferdsel må ikke hindres. Plassering av § 85-innretninger kan, som nevnt foran, føre til også andre former for ulemper som bør forhindres. Departementet antar at dersom slike ulempebetraktninger legges til grunn for de hensyn som bør tas ved plassering av § 85-innretninger, vil det kunne løse de fleste problemene. En lovtekst med disse kriterier vil gi et klart signal til både brukere og bygningsmyndigheter hvilke hensyn som skal tas. Ved informasjon og praksis må det så gjøres til en norm som kan bli akseptert og fulgt.

Dette vil gjelde generelt, og slike kriterier foreslås som nevnt inntatt i et nytt første ledd. Selv om bestemmelsen i praksis først og fremst vil være en retningslinje for hvor plassering ikke tillates, er den også et materielt grunnlag for påbud om fjerning av innretninger plassert i strid med kriteriene.

I spesielt attraktive friluftsområder eller andre områder der plassering av § 85-innretninger vil være til særlig ulempe, bør det innenfor slike og nærmere avgrensede områder, ved vedtekt kunne fastsettes et alminnelig plasseringsforbud, eventuelt nærmere vilkår for plassering, se nærmere om dette under 8.4.4 og 8.4.5.

### 8.4.4 Vedtekt med forbud mot eller vilkår for plassering i bestemte områder.

Utgangspunktet for departementets høringsrundskriv var hjemmelsproblemet for vedtekter til § 85 som satte strenge vilkår for plassering av § 85-innretninger, eventuelt bare tillot plassering i utpekte områder. Etter nærmere vurderinger, bl.a. på bakgrunn av høringsuttalelsene, og ut fra foranstående synspunkter vedrørende bruk av § 85-innretninger, er departementet kommet til at høringsforslaget, og også tidligere vedtektspraksis, gikk unødig langt i å legge restriksjoner på slik virksomhet.

Departementet mener det er tilstrekkelig for styring av bruken av § 85-innretninger at kommunene, i tillegg til de generelle kriterier for plassering som følger av nytt første ledd i § 85, får hjemmel til ved vedtekt å forby plassering av slike innretninger innenfor bestemte deler av kommunens område, eventuelt stille nærmere vilkår for plassering, jfr. forslaget til nytt tredje ledd. Det forutsettes at dette bare skal kunne gjøres gjeldende for mindre, klart avgrensete områder, der det klart vil oppstå reelle ulemper som omtalt foran.

En slik løsning er en klar begrensing i forhold til en del av tidligere vedtektspraksis og høringsforslaget, som foreslo hjemmel til å innføre restriksjoner for hele kommunen i form av totalforbud, plassering på nærmere fastsatte vilkår eller avgrensning ved at plassering bare skulle tillates på godkjente steder.

Departementet mener at vedtekt som gis i medhold av nytt regelverk slik som foreslått må være basert på grunner som ut fra lovens intensjoner gjør det forsvarlig å båndlegge de aktuelle områder, d.v.s., hvilke områder det *ikke eller på fastsatte vilkår* skal være tillatt å plassere § 85-innretninger. Det må redegjøres for de hensyn og faktorer som taler for og imot en slik løsning. Området må gis en klar stedlig avgrensning som skal fremgå av vedtektene og helst knyttes til grenselinjer trukket på et kart.

Det antas at vilkår som kan være aktuelle å innføre for slike områder, kan være meldeplikt også for kortere plassering enn 3 måneder, tidsbegrenset plassering m.v.

I forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet vil det ofte være nødvendig å benytte § 85-innretninger i forbindelse med virksomheten. Slike innretninger må være tillatt dersom selve anlegget tillates gjennomført, selv om det skaper midlertidige ulemper for omgivelsene. Departementet har derfor i lovforslaget gjort unntak for slike innretninger slik at de ikke omfattes av de regler som blir gitt ved vedtekt, jfr. tredje ledd i.f.

Da det er lagt inn klare begrensninger i loven og forarbeidene om hvilke områder en slik vedtekt kan omfatte, mener departementet at slik vedtekt må kunne vedtas med endelig virkning av kommunestyret. Ved-

tektene skal for å bli gyldige kunngjøres i Norsk Lovtidend, og departementet vil derfor kunne følge opp praksis gjennom NL og Lovdata. Om nødvendig vil departementet gi nærmere retningslinjer, eventuelt ta saker opp med vedkommende kommune.

Da de nye regler bør gjelde likelydende i alle kommuner, oppheves fra lovens ikrafttredelse alle tidligere vedtekter som gjelder § 85-tiltak. Det vises til merknadene til § 119.

### 8.4.5 Campingvogner, telt o.l.

I samsvar med Miljøverndepartementets uttalelse foreslås at særreglene for campingvogner, telt o.l. samles i et nytt fjerde ledd. Erfaringer har vist at det er nyttig å presisere i klartekst at campingvogner, telt o.l. omfattes av lovens regler om transportable konstruksjoner eller anlegg.

I tillegg omfatter fjerde ledd de særregler som er nødvendige for campingvogner, telt o.l. Med «o.l.» siktes til andre former for midlertidig fritidshusvære.

De regler som gis i eller i medhold av § 85 gjelder også for campingvogner, telt o.l. men med vesentlige unntak. For campingvogner som plasseres på tomt som er bebygget med småhus og som er *helårsbolig* og for mindre bærbare telt, såkalte vandretelt, gjelder bare reglene om ulempe i første ledd. Campingvogn på tomt som nevnt ovenfor og vandretelt kan således plasseres på ubestemt tid uten bygningsrådets samtykke dersom det kan gjøres uten slike ulemper som nevnt i første ledd. Med vandretelt menes telt som er beregnet på å kunne bæres av 1 person over lengre avstander. Forslaget tar hensyn til at folk ofte har sin campingvogn parkert ved boligen når vognen ikke er i bruk. Mindre telt og campingvogner brukes også en del til lek og gjester m.v. Slik bruk bør derfor være tillatt, men for campingvogner med den begrensning som nevnt ovenfor. Forslaget innebærer at plassering av campingvogner på tomter for rekkehus, kjedehus og blokkbebyggelse må ha bygningsrådets samtykke dersom de blir stående for lengre tidsrom enn 3 måneder. Dette er begrunnet med at lengre tids plassering av campingvogner i slike boligområder lett fører til ulemper for nærmiljøet jfr. reglene i første ledd. I områder for *fritidsbebyggelse* har kommunene ofte tilstrebet å unngå bruk av campingvogner o.l. som anneks eller selvstendige hytter, da dette uthuler de begrensninger som bevisst legges på bruken av disse områdene. Derfor er unntaket i § 85 begrenset til å gjelde de nevnte eiendommer som er bebygd med helårsboliger. Forslaget er i samsvar med det meste av vedtektspraksis og høringsuttalelsene.

De foreslåtte regler gjelder bare for vogner, telt og annet utstyr som etter vanlig språkbruk må ansees som campingutstyr, ikke vogner eller telt til andre formål.

Dagens forbud mot å sette opp telt over 50 m2 uten samtykke av bygningsrådet beholdes uendret, bortsett fra at «settes opp» byttes ut med «plasseres» og en presisering at samtykke er nødvendig også for plassering kortere enn 3 måneder. Reglene om slike telt er inntatt i nytt femte ledd.

## 8.5 ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Endringene er dels en lemping av strenge vedtekter og dels en presisering av gjeldende praksis, herunder hvilke hensyn som bør legges til grunn ved plassering av § 85-innretninger.

Endringene forutsetter ingen nye stillinger eller tiltak på noe plan. Det antas at klarere bestemmelser vil forebygge en del konflikter som tidligere kunne føre til en del arbeid for bygningsmyndighetene og andre involverte. Kommuner som ønsker vedtekt til § 85 må utarbeide slik vedtekt, men dette er en del av det kontinuerlige arbeid som følger med administrasjonen av bygningsloven. «Egenstadfesting» fritar fylkesmenn og departementet for vedtektsbehandling.

Ved det foreliggende lovforslag vil rettigheter og plikter for bruk av § 85-innretninger bli nærmere fastlagt, til fordel for både brukerne av slike innretninger og for de myndigheter som skal håndheve regelverket. Departementet antar at den rådighetsinnskrenkning over eiendom som følger av eventuelle vedtekter, er av en slik karakter at grunneierne må finne seg i den uten erstatning. Departementet er ikke kjent med at någjeldende § 85-vedtekter har ført til slike krav.

# 9. Andre endringer i plan- og bygningsloven.

## 9.1 FORSLAG FRA BYGGESAKS-UTVALGET

### 9.1.1 Byggegrunn. Miljøforhold (§ 68)

*Gjeldende rett.*

Bygningslovens § 68 gir bygningsrådet hjemmel til å sette forbud mot å bygge på grunn hvor det er fare for synking, vannsig, flom, ras e.l. Regelen gjelder i dag ikke vern mot fare og vesentlig ulempe som følge av fysiske tiltak og naturgitte forhold i omkringliggende miljø, som f.eks. fly- og veitrafikkstøy. Krav om vern mot slike miljøforhold må i dag fastsettes i reguleringsplan.

Selv om grunnen i utgangspunktet ikke tilfredsstiller kravene i første ledd, vil det ikke alltid være nødvendig å forby bebyggelse dersom forholdene kan bedres ved iverksetting av ulike tiltak. Byggetiltak innenfor slike områder kan realiseres ved at bygningsrådet på visse vilkår dispenserer fra forbudet.

Bestemmelsen omfatter bare bebyggelse og ikke deling av grunn.

*Høringsutkastet.*

Byggesaksutvalget har fremmet følgende forslag til endring av bygningslovens § 68:

«Byggegrunn. Miljøforhold.
Grunn kan bare deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.
Bygningsrådet kan for grunn eller område som nevnt i første ledd, om nødvendig nedlegge forbud mot bebyggelse eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal.»

Etter utvalgets forslag vil bygningsrådet få hjemmel til å sette de nødvendige krav om vern mot ulemper som følge av miljøforhold gjennom et enkeltvedtak. Det vil ikke lenger være nødvendig å gjennomføre en tidkrevende reguleringsplanlegging for å fastsette de nødvendige krav. Dersom området blir behandlet i plansammenheng vil slike enkeltvedtak kunne redusere behovet for en utstrakt detaljering av reguleringsplanen.

Da vi i dag har et prinsipp om at alle bestemmelser vedrørende bebyggelse og tilhørende anlegg skal omfattes av bygningslovgivningen, vil det etter utvalgets mening være riktig at § 68 også gir hjemmel til å forhindre eller sikre bebyggelse på vilkår som også er gitt i helse- og forurensningslovgivningen. Bestemmelsen vil således dekke enhver særlig fare som gjør at grunn ikke er skikket til bebyggelse.

Etter gjeldende lov kan byggetiltak innenfor fareområder realiseres ved at bygningsrådet på visse vilkår gir dispensasjon. Dette innebærer som regel i praksis at det stilles særlige krav til sikringstiltak. For å unngå dispensasjonsprosessen bør det derfor stå uttrykkelig i loven at bygningsrådet kan sette krav om slike sikringstiltak.

Kravene i § 68 gjelder i dag ikke ved *deling* av eiendom. I den utstrekning deling gjelder eiendom som er aktuell for utbygging, mener utvalget at kravet til byggegrunn også bør gjelde søknad om deling på lik linje med kravene til adkomst og avløp, jfr. §§ 66 og 67.

Bruk av betegnelsen *fare* bringer bestemmelsen mer i samsvar med § 25 nr. 5, dvs. reguleringsformålet «fareområder». «Fare» innebærer fare både for menneskeliv og materielle verdier. Bestemmelsen skal ikke anvendes med mindre særlige forhold gjør det uforsvarlig å bygge. Tillatelse vil kunne gis mot at nødvendige tiltak iverksettes for å motvirke de aktuelle farer eller ulemper.

*Vesentlig ulempe* er ment å dekke miljøforstyrrelser som ikke innebærer direkte fare, men som likevel er såpass sjenerende for beboere og andre at det er grunn til å iverksette sikringstiltak.

*Naturforhold* tilsvarer någjeldende ordlyd «... synking, vannsig, flom, ras e.l.»

*Miljøforhold* er ment å dekke fysiske tiltak i det ytre miljø som veier, flyplasser, skytebane, spesiell industri, avfallsanlegg m.v., jfr. plan- og bygningslovens § 25 nr. 5.

*Høringsuttalelser.*

Det er ingen merknader til forslaget i høringsrunden.

*Departementets merknader.*

Departementet slutter seg til utvalgets forslag, men vil imidlertid bemerke:

Det kan ikke settes krav om absolutt sikkerhet til plasseringen av bebyggelsen. Utgangspunktet er at det ikke må bygges på

steder hvor det *markert risiko* for at fare kan oppstå. Vedrørende ras er dette nærmere bestemt i byggeforskrift 1985 kap. 51:3. Vedrørende andre farer er det ikke satt noe tallbestemt krav. I vurderingen av hvorvidt tomten kan bebygges eller ikke må bygningsrådet i nødvendig utstrekning legge vekt på ekspertuttalelser. Men dette utelukker ikke at bygningsrådet til slutt skal foreta en selvstendig totalvurdering av risikomomentene. Det avgjørende må være sannsynligheten for at noe vil skje, og graden av fare/skade som kan oppstå.

Krav om avledning av overvann m.v., jfr. § 68 tredje ledd, kan også stilles overfor bestående bebyggelse, jfr. § 92 første ledd. Hjemmel for slike krav må opprettholdes. Tredje ledd faller bort i ny § 68, men kravet omfattes av ny § 68. Henvisningen i § 92 første ledd må derfor rettes, og det foreslås følgende ordlyd:

«....., § 68 for så vidt angår krav om avledning av grunn- og overvann, ...»

*Administrative og økonomiske konsekvenser.*

Regelendringen er ment å skulle gi denne type saker en enklere behandlingsform. Dette vil være til fordel både for bygningsadministrasjonen og de byggesøkende i form av spart tid og penger. Kravene til byggegrunn og sikring av miljøet skal i prinsippet være de samme som i dag, men resultatet oppnås enklere ved at krav heretter kan stilles direkte i medhold av § 68 istedenfor å gå veien om reguleringsplan eller dispensasjon på vilkår.

### 9.1.2 Plassering av bedrifter og anlegg m.v. (§ 78 nr. 2)

*Gjeldende rett.*

Bygningslovens § 78 nr. 2 gir bestemmelse om at de bedrifter som er nevnt bare kan oppføres med bygningsrådets samtykke. Bestemmelsen må oppfattes slik at plasseringen må drøftes selvstendig som et ledd i vurderingen av byggetillatelse etter §§ 93 flg eller ved behandling av melding etter §§ 84 og 85. Bestemmelsen gir bygningsrådet et virkemiddel for å hindre uheldige etableringer av sjenerende virksomheter uten å måtte gå veien om reguleringsplan.

*Høringsutkast.*

For å unngå tvil om rekkevidden av § 78 nr. 2, foreslår utvalget at det i loven skal presiseres at det kun er *plasseringen* som skal vurderes av bygningsrådet etter denne bestemmelsen. Meningen er å gi bygningsrådet hjemmel for å avgjøre om virksomheten i det hele tatt skal tillates i området. Godkjenning av plassering er ikke å anse som byggetillatelse etter § 93 flg., men er bare et ledd i vurderingen av den.

*Høringsuttalelser.*

Det er ingen merknader til forslaget i høringsrunden.

*Departementets merknader.*

Departementet har ingen merknader til forslaget, og fremmer det i samsvar med utvalgets forslag.

### 9.1.3 Kontroll med byggearbeid. (§ 97)

Departementet foreslår endringer i § 97 om bygningskontroll slik at bygningsrådet skal ha rett - men ikke plikt - til å føre tilsyn og kontroll med byggearbeidets utførelse. Dette forslag er nærmere omtalt under avsnitt 10, idet endringene har en viss sammenheng med utvalgets forslag om endringer i regelverket for ansvarshavende m.v.

## 9.2 FORSLAG FRA DEPARTEMENTET

### 9.2.1 Søknad om byggetillatelse. (§ 93)

*Gjeldende rett.*

Etter § 14 nr. 2 i gjeldende bygningslov kan *kommunestyret* vedta at gjøremål som er lagt til bygningsrådet, legges til bygningssjefen eller annen tjenestemann. Med «annen tjenestemann» siktes til en hvilken som helst kommunal tjenestemann og omfatter således ikke bare «teknisk kyndige» tjenestemenn eller tjenestemenn som administrativt hører inn under bygningssjefen.

Vi gjør i denne forbindelse oppmerksom på at merknadene i Ot.prp. nr.56 (1984-85) s.103-104 angående forståelsen av uttrykket *annen tjenestemann* på et punkt er egnet til misforståelse, idet det i proposisjonens omtale av delegasjon i byggesaker siktes til bygningssjefens underordnede. Det har ikke vært meningen å gjøre innskrenkninger i gjeldende rett når det gjelder delegasjonsadgangen vedrørende byggesaksbehandlingen.

*Departementets høringsrundskriv.*

I rundskriv H-49/85 av 10.januar 1986 fremsatte Kommunaldepartementet forslag om et nytt annet ledd til bygningslovens § 93, slik den lyder etter lovendringen av 14.juni 1985 (nr. 74) og som ikke må forveksles med plan- og bygningsloven av samme dag (nr. 77.)

Som nytt annet ledd ble foreslått:

«Den myndighet som i første ledd - med unntak av bokstav f. - er lagt til bygningsrådet, kan utøves av bygningssjefen når det gjelder mindre og kurante byggetiltak som i alle forhold tilfredsstiller gjeldende lovgivning. Ved vedtekt som er gyldig uten departementets stadfesting kan bestemmes at disse reglene ikke skal gjelde i kommunen.»

Hensikten med myndighetsoverføring fra bygningsrådet til bygningssjefen er å forenkle byggesaksbehandlingen slik at saksgangen blir raskere. Samtidig vil ordningen medføre at bygningsrådet blir avlastet for behandlingen av mange enkeltsaker, og vil lettere kunne prioritere saker av mer prinsipiell og generell betydning. Videre medfører lovendringen at reglene vil gjelde i alle landets kommuner og at det således ikke lenger er nødvendig med særskilt vedtak av kommunestyret for slik myndighetsoverføring. Dersom forholdene i kommunen tilsier det er det likevel åpnet adgang for kommunene til å vedta at reglene ikke skal gjelde i kommunen.

*Høringsuttalelsene.*

Det kom uttalelser om forslaget vedrørende delegasjon fra ca. 30 av høringsinstansene.

Svært mange ga i utgangspunktet uttrykk for å være enig i forslaget, men hadde kommentarer:

*Direktoratet for Brann-og eksplosjonsvern* hevdet at det burde sies klart i lovteksten gjennom en uttrykkelig fullmakts-/myndighetspresisering for bygningssjefen, dersom departementet nå mener at hovedregelen skal være at bygningssjefen skal behandle og gi tillatelse i kurante byggesaker. Slik forslaget er formulert kan det fortsatt reises spørsmål om det er nødvendig med et formulert delegasjonsvedtak, særlig ettersom departementets kommentarer omhandler «direkte delegasjon». En direkte lovforutsetning om at myndighet skal tilligge ett organ, men utøves av et annet, synes i denne sammenheng unødig formalistisk.

*Arendal kommune* peker på at ordet «mindre» bør utgå av teksten til direkte delegasjon, da også større byggesaker kan være kurante.

*Bærum kommune* mener at utelukkelse av f.eks. punkt f.(riving) fra delegasjonen, kan ved en antitetisk tolkning lett oppfattes dithen at et kommunalt delegasjonsvedtak iflg. § 14 nr.2, til bygningssjefen av denne type saker, skulle være utilbørlig.

*Fylkesrådmannen i Hordaland* spør om hvorledes klagereglene i Plan- og bygningslovens § 15 skal anvendes i og med bygningssjefens myndighet gis direkte i lov. Ett av spørsmålene er om bygningssjefen bør gis adgang til selv å omgjøre sitt eget vedtak etter klage, eller om saken direkte må forelegges bygningsrådet.

*Departementets merknader.*

Det foreslåtte nye ledd i § 93 innebærer at bygningssjefens beslutningskompetanse er fastsatt i loven og vil således ikke lenger være betinget av vedtak i kommunestyret.

I høringsrundskrivet ble bygningssjefens beslutningskompetanse foreslått begrenset til «mindre og kurante byggesaker.» Departementet sier seg enig i merknadene fra Arendal kommune om at også større byggetiltak kan være kurante og har endret lovforslaget under hensyn til dette.

Generelt kan sies at bygningssjefen, i saker som ikke er av prinsipiell eller av stor betydning for kommunen eller deler av denne, bør kunne behandle, avgi uttalelse og avgjøre samtlige kurante saker hvor avgjørelsesmyndighet er tillagt bygningsrådet etter bygningsloven, andre lover eller forskrifter.

Bygningsrådet bør utferdige generelle retningslinjer for vurderingen av hva som skal anses som «kurante byggetiltak.» Dersom bygningssjefen er i tvil om en konkret sak skal anses for å være kurant og dermed innenfor hans beslutningsmyndighet, bør han legge saken fram for bygningrådet.

Under forutsetning av at et byggetiltak er i samsvar med gjeldende lovgivning, herunder reguleringsplan, bebyggelsesplan og arealdelen i kommuneplanen, og under forutsetning av at det ikke foreligger relevante naboprotester, vil departementet uten videre anse følgende tiltak som kurante:

- oppføring av småhusbebyggelse for helårsboliger
- oppføring av tilbygg, påbygg, garasjer, uthus o.l. på tomter bebygd med helårsboliger.

Bygningssjefens godkjenningskompetanse vil gjelde for ulike tiltak, som nevnt ovenfor, også i områder om ikke er vurdert og/eller godkjent i plansammenheng. Departementet anser tiltaket som ikke kurant dersom tiltaket gjelder fritidsbebyggelse og ikke omfattes av godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan. Dersom kommunestyret ønsker å utvide bygningssjefens beslutningskompetanse utover det som anses som kurante byggetiltak, må kommunestyret, som hittil, vedta at bygningsrådets myndig-

het skal delegeres til bygningssjefen i henhold til plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 (bygningslovens § 14 nr. 2). Denne bestemmelsen gir også hjemmel for andre vedtak om delegasjon.

Når det gjelder klageadgangen foreslår departementet, at reglene i § 15 fjerde ledd får tilsvarende anvendelse. Dette er foreslått inntatt som nytt siste punktum til nytt annet ledd i § 93.

Som kurant anses heller ikke saker som krever dispensasjon fra bygningslovgivningen, rivingssaker etter § 93 f, bruksendringssaker etter nåværende annet ledd i § 93 og delingssaker etter § 63.

*Administrative og økonomiske konsekvenser.*

Myndighetsoverføringen fra bygningsrådet til bygningssjefen i kurante saker, vil medføre en raskere byggesaksbehandling med de besparelser dette medfører for den enkelte og for samfunnet. Som første instans vil bygningsrådet bli avlastet for behandling av kurante byggesaker.

### 9.2.2 Gebyr. (§ 109)

*Gjeldende rett.*

Etter bygningslovens § 109 kan kommunen kreve gebyr bl.a. til dekning av kommunens utgifter ved behandlingen av søknad om deling og byggetillatelse, kontroll, utferdigelse av attester m.v.

En del saker er teknisk kompliserte og krever spesiell innsikt i regelverket samt teknisk kompetanse som i alminnelighet hverken byggherren (søkeren) eller den kommunale bygningsadministrasjonen har. Dette forekommer særlig ved oppføring av større og spesielle bygninger og konstruksjoner og i forbindelse med brannteknisk byggesaksbehandling. Byggherrens rådgiver ser i en del tilfelle ikke problemene, eller de overlates til kommunens bygningsadministrasjon.

Vi vil peke på at departementet ved rundskriv H-20/78 til kommunene m.v. har uttalt at bygningsmyndighetene antas å kunne pålegge byggherren å betale utgifter som påløper for kommunen til å engasjere nødvendig sakkyndig hjelp, jfr. i denne forbindelse bygningslovens § 97 som er omtalt nedenfor.

*Departementets høringsforslag.*

Byggherren må gjennom søknader med bilag kunne dokumentere at bygningslovgivningens krav til omsøkte tiltak er oppfylt, jfr. bygningslovens § 94 nr. 1 og forvaltningslovens § 17. I de ovennevte tilfelle vil det ofte være hensiktsmessig at bygningsmyndighetene på vegne av søkeren sørger for at de nødvendige beregninger eller faglig prosjektering blir foretatt ved kjøp av sakkyndig bistand.

Det har vært reist tvil om gjeldende gebyrregler i § 109 gir kommunen hjemmel til å kreve dekning for utgifter til kjøp av slik konsulentbistand. Departementet har derfor ved høringsrundskriv H-49/85 B lagt frem et forslag som gir kommunene sikker hjemmel for dekning av disse utgiftene.

For kontroll og prøving m.v. på byggeplassen gir § 97 slik hjemmel. Det synes naturlig å følge et tilsvarende mønster ved behandling av søknaden. Departementet foreslo derfor et nytt annet punktum i § 109 første ledd med slik ordlyd: «Nødvendig bruk av sakkyndig bistand for vurdering av søknader kan gjøres for byggherrens regning.»

*Høringsuttalelser.*

Det kom inn uttalelser om forslaget til § 109 fra 16 av de 127 høringsinstanser som forslaget ble forelagt for.

Mange av høringsinstansene stiller seg ubetinget positive til forslaget. Andre er i prinsippet enig i forslaget, men reiser innvendinger mot at byggherren ikke har krav på å bli varslet eller har mulighet til å nekte at kommunene for byggherrens regning bruker sakkyndig hjelp dersom han ikke ønsker det. Kjøp av sakkyndig bistand kan bli en økonomisk belastning for byggherren. Byggherren må derfor selv kunne avgjøre hvorvidt sakkyndig hjelp skal benyttes eller ikke.

*Den Norske Advokatforening* går imot lovforslaget. Dette begrunnes med at kommunene i utgangspunktet forutsettes å ha en viss minimumskompetanse. Dersom kommunen ikke har slik kompetanse bør den selv koste det som er nødvendig for å kunne vurdere den enkelte søknad.

*Bærum kommune* peker på at både nåværende og foreslått ordlyd knytter seg til en innsendt søknad. Kommunen mener imidlertid at behovet for gebyr er vel så stort for bygningsmyndighetenes tiltak i forbindelse med ulovlig utført arbeid. Det gjelder både de eventuelle teknisk mer kompliserte deler av dette og det ekstraarbeid som oppstår ved at det ulovlige arbeid i utgangspunktet ikke er definert. Lovforslaget bør derfor endres i overenstemmelse med dette.

*Departementets merknader.*

På bakgrunn av høringsuttalelsene konstanterer departementet at det i det vesentlige er enighet om forslaget, men at byggher-

ren bør gis anledning til å vurdere om han selv vil forestå nødvendige tilleggsutredninger, eventuelt trekke søknaden.

Departementet har i de senere år i en rekke sammenhenger er påpekt at gebyrer for kommunal behandling i prinsippet skal dekke kommunens utgifter for arbeidet. Bygningsmyndighetene skal ikke utføre prosjekteringsarbeid for de byggesøkende. Søknaden med vedlegg skal i utgangspunktet dokumentere at plan- og bygningslovgivningens krav til tiltaket er oppfylt.

Det er i de tilfelle dette ikke er gjort, og saken er av en slik karakter at spesiell kompetanse kreves, at behovet for kjøp av sakkyndig hjelp kan oppstå. Dersom byggherren da ikke samtykker i at kommunen skaffer slik bistand, slik at nødvendig dokumentasjon kan gis, må byggherren selv skaffe dette for at behandlingen av søknaden kan fullføres. Kostnadene ved dette vil således falle på byggherren i alle fall.

Dersom byggherren selv ønsker å skaffe de nødvendige dokumentasjoner, vil han ha muligheter for å redusere sine utgifter.

I tilknytning til Advokatforeningens innvendinger vil vi bemerke at kommunale bygningsadministrasjoner i alminnelighet skal være slik organisert og bemannet at det har kompetanse for behandling av vanlige bygge- og delingssaker. Det vil imidlertid ikke være rimelig at den kommunale administrasjon skal oppbygges med sikte på særskilt kompetanse i større og teknisk kompliserte byggesaker. Den som fremmer slike saker bør dekke utgiftene ved slik saksbehandling. Dersom bygherren ikke er interessert i slik utgiftsdekning må bygningsmyndighetene kunne unnlate å behandle saken.

Bærum kommune har tatt opp forholdet til ulovlige arbeider. Departementet antar at gjeldende § 109 gir hjemmel for å kreve gebyr også for det arbeid bygningsmyndighetene påføres ved tiltak for å forhindre og eventuelt fjerne eller rette opp slike arbeider, da bestemmelsen også omfatter gebyr for «andre arbeid som det etter denne lov påhviler de kommunale bygningsmyndigheter å utføre.» Bygningsmyndighetene skal føre tilsyn med at bygningslovgivningen holdes i kommunen, jfr. bygningslovens § 9(plan- og bygningslovens § 10-1) samt de enkeltbestemmelser som gir grunnlag for reaksjoner mot ulovlig byggearbeid. Departementet kan derfor ikke se at det er behov for slik lovendring som Bærum kommune foreslår.

På denne bakgrunn opprettholder departementet sitt forslag i høringsrundskrivet om endringer i § 109, men slik at bygningsmyndighetenes bruk av sakkyndig hjelp skal være betinget av byggherrens samtykke. Denne vil selv kunne foreta de nødvendige utredninger.

Endringene i § 109 er en klargjøring av ordninger som til dels allerede er etablert i praksis og svarer til de regler om gebyr for kontroll med heisanlegg som er inntatt i bygningslovens § 106 a ved lov av 14. juni 1985 nr. 74. Forslaget vil medføre besparelser for de kommuner som har påtatt seg kontrollarbeid i større utstrekning enn det som er nødvendig etter det foreliggende lovforslag.

### 9.2.3 Fjerning eller retting av ulovlig arbeid. (§ 113).

*Gjeldende rett.*

Etter § 113 i bygningsloven av 18. juni 1965 kan bygningsrådet kreve stansing av ulovlig arbeid og opphør av ulovlig bruk. Det har vært reist tvil om paragrafen gir bygningsrådet hjemmel til å kreve fjerning eller retting av ulovlig utført arbeid.

Bestemmelsen slår forøvrig fast at bygningsrådet i slike saker kan kreve bistand av politiet. Dette gjelder uansett om straffbart forhold foreligger. Bestemmelsen tar særlig sikte på politimessig hjelp av ordensmessig karakter, men kan også omfatte mer håndgripelig hjelp som f.eks. låsing og plombering av dører og fjerning av personer m.v. Derimot er det ikke meningen at politiet skal ta rene utkastingsforretninger.

*Departementets høringsrundskriv.*

I rundskriv H-49/85 av 10. januar 1986 fremsatte Kommunal- og arbeidsdepartementet forslag om en tilføyelse til § 113. Endringen vil gi bygningsrådet sikker hjemmel for å kunne gi pålegg om fjerning eller retting av ulovlig utført byggearbeid.

*Høringsuttalelsene.*

Av de innkomne uttalelsene var et flertall positive til departementets forslag. De øvrige var i utgangspunktet også enig i forslaget, men hadde noen kommentarer.

*Bærum kommune* anfører at det nye tillegget sammenholdt med § 115 ikke gir adgang til tvangsfullbyrdelse av pålegget i seg selv. Til dette kreves et tvangsgrunnlag, ved å gå veien om dom eller forelegg.

*Norges vassdrags- og energiverk* bemerker at slik forslaget er redigert er det tydeligvis ikke meningen at pålegget skal kunne gjennomføres ved umiddelbar bistand av politiet, slik som andre pålegg etter § 113. Lovendringen vil heller ikke medføre utvidet adgang til tvangsfullbyrdelse etter § 115. Paragraf 115 annet ledd berøres ikke av end-

ringsforslaget, og etter § 115 første ledd kreves fortsatt dom eller forelegg. Endringsforslaget innebærer således ingen forenklet tvangsfullbyrdelse.

*Departementets merknader.*

Som nevnt foran inneholder gjeldende § 113 ikke noen klar hjemmel, som gir bygningsrådet adgang til å gi pålegg om fjerning eller retting av ulovlig utført arbeid. Først ved bruken av § 114 får bygningsrådet hjemmel til ved forelegg å gi slike pålegg.

Resultatet av høringen gir ikke grunnlag for å endre forslaget i høringsrundskrivet. Ettersom dagens hjemmelsgrunnlag for slike krav kan være diskutabelt, ser departementet det som ønskelig å få en sikker påleggshjemmel i § 113 for krav om fjerning eller rettelse av ulovlig utført arbeid.

Forslaget vil gi bygningsrådet en direkte hjemmel for å gi pålegg om fjerning eller retting av ulovlig utførte arbeider. Det er viktig å merke seg at det nye tillegget ikke gir adgang til tvangsfullbyrdelse av pålegget i seg selv. Til dette kreves et tvangsgrunnlag, ved å gå veien om dom eller forelegg etter § 114. Oppfyllelse av pålegg etter § 113 forutsetter at byggherre/den ansvarlige respekterer pålegget og er villig til å etterkomme det. Som det fremgår av den foreslåtte redigering av § 113, kan bistand fra politiet ikke kreves ved pålegg om fjerning eller retting. Dette fordi pålegget er av slik karakter at politiets bistand ikke vil være aktuelt.

Forslaget medfører at bygningsrådet får en uttrykkelig hjemmel til å kreve fjerning/-retting uavhengig av vesentlighetskriteriet i foreleggsaker etter § 114.

Begrepene «kreve» og «gi pålegg» benyttes vekselvis flere steder i bygningsloven. Begrepene anses for å omfatte det samme.

*Administrative og økonomiske konsekvenser.*

Dagens usikkerhet omkring hjemmelsspørsmålet for fjerning/retting er uheldig. Departementet regner med at mange saker som vedrører ulovlig utført arbeid kan bli løst ved bruk av den nye påleggshjemmel. På denne måte vil det ofte vise seg unødvendig å bruke den tidkrevende og kostbare ordning med forelegg og eventuelt søksmål etter § 114, samt i tilfelle etterfølgende tvangsfullbyrding etter § 115.

Endringsforslaget innebærer videre den fordel for den som har bygget ulovlig, at det klart skal fremgå av pålegget hva som må fjernes/rettes for at bygget ikke skal stride mot bestemmelser i bygningslovgivningen.

## 9.3 INNARBEIDELSE I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV DE ENDRINGER I BYGNINGSLOVEN SOM BLE VEDTATT VED LOV AV 14. JUNI 1985 NR. 74

Ved nevnte lovendring ble vedtatt en del endringer i bygningsloven av 18. juni 1965. Endringene ble med unntak av ny § 106 a om heis m.v. - satt i kraft med virkning fra 1. august 1985. Endringen i § 92 foreslås uendret innarbeidet i plan- og bygningsloven, mens endringene i §§ 8, 18 nr. 2, 86 og 118 bortfaller og erstattes av reglene i plan- og bygningsloven. Endringene i § 50 er innarbeidet i det foreliggende forslag om revisjon av refusjonsreglene. Likeledes er §§ 86 a, 86 b og 106 a og endringene i §§ 93 og 110 med visse justeringer, se nærmere nedenfor, foreslått innarbeidet i plan- og bygningsloven.

## 9.4 ENDRINGER SOM FØLGE AV JUSTERINGER OG ANDRE TILPASNINGER SAMT PRESISERINGER OG RETTELSER AV FEIL

Det foreslås en del endringer for retting av feil m.v. og for nødvendig tilpassing til regelverket i den vedtatte plan- og bygningsloven. Disse forslag har ikke vært på høring da endringene er av en slik karakter at høring må anses åpenbart unødvendig, jfr. regelverksinstruksen (kgl. res. av 30. august 1985) som viser til forvaltningslovens § 37. Forslagene omfatter plan- og bygningslovens §§ 3, 11-1 nr. 3, 16, 20, 21, 31, 32, 33, 38, 86 a, 86 b, 89 a, 93, 106 a, 110 og 111. Det vises til merknadene nedenfor med nærmere omtale av de enkelte endringer.

*Til § 3*

Med forslagene til endringer i §§ 81 og 84 er det lagt opp til et fast system for hele landet og med regler om melding og frister m.v. som skal gi både byggherrer og myndigheter klare regler å holde seg til, bl.a. om hvilke bestemmelser i loven som eventuelt ikke skal gjelde.

Da det er en nøye sammenheng i oppbyggingen av dette regelverket, bør det ikke kunne endres ved vedtekt. Derfor foreslås § 3 annet ledd siste punktum endret slik at §§ 81 og 84 som § 82, ikke kan endres ved vedtekt.

*Til § 11-1 nr. 3.*

I bestemmelsen om protokollplikt i plan- og bygningsloven § 11-1 nr.3 foreslår departementet å sløyfe uttrykket «i bygningsvesenet».

§ 11-1 nr. 2 a gir adgang til å delegere myndighet til bygningssjefen eller annen tjenestemann. Det er da ingen grunn til å begrense protokollplikt til avgjørelser av bygningssjefen eller andre tjenestemenn i bygningsvesenet. Protokollplikten bør også gjelde for avgjørelser i eller i medhold av bygningsloven, tatt av tjenestemenn utenfor bygningsvesenet.

*Til § 16*

I § 16 annet ledd første punktum er henvisningen til «20-6 og 27-2» feil og er rettet til «20-5 og 27-1».

*Til §§ 20, 31, 32 og 33, jfr. §§ 81, 86 a og 86 b.*

For de tiltak som er nevnt i §§ 81, 86 a og 86 b bør - i samsvar med bygningslovens system - gjelde de samme begrensninger som for tiltak som nevnt i §§ 84 og 93. Det siktes her til reglene om utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel og til virkningene av kommuneplan, bebyggelsesplan og reguleringsplan. Dette medfører endringer i § 20-4 annet ledd a), i § 20-6 annet ledd første punktum, i § 31 nr. 1 første punktum og i § 33 første ledd første punktum.

I § 31 nr. 4 første punktum er henvisningen til «§ 27-2» feil og er rettet til «§ 27-2 nr. 3».

I § 32 nr. 1 annet ledd er henvisningen til «nr. 2» feil og er rettet til «nr. 3». Dessuten er det - på samme måte som i § 42 - tilføyd at «Så vidt mulig bør grunneiere og rettighetshavere i området underrettes ved brev». Begrunnelsen er den samme som nevnt i merknadene til § 42 i avsnitt 3.2.6.

*Til § 38*

Paragraf 38 er tilføyet et nytt ledd som følge av de foreslåtte regler i ny § 67 a. Det vises til nærmere omtale under avsnitt 3.4.

*Til § 86 a*

Det fremgår av Ot.prp. nr. 45 (1984-85) som lå til grunn for lov av 14. juni 1985 nr. 74 om endringer i bygningsloven at bestemmelsene i ny *§ 86 a* om mindre byggearbeid på boligeiendom også omfatter eiendom for fritidsbebyggelse (se nevnte proposisjon side 4 annen spalte). Det ble i proposisjonen vist til utkastets annet ledd som svarer til lovbestemmelsens tredje ledd. Da dette tredje ledd nå foreslås opphevet (tilsvarende bestemmelser tatt inn i § 119 nr. 1) og det har vært en del misforståelser om reglenes anvendelse for fritidsbebyggelse, har vi funnet det ønskelig å gi gjeldende *§ 86 a første ledd* en tilføyelse om at reglene gjelder også eiendom for fritidsbebyggelse.

I *§ 86 a annet ledd* er henvisningen til «kap XIII» rettet til «kap XVI» for å få korrekt referanse til plan- og bygningsloven.

*Til § 86 b*

I § 86 b første ledd første punktum er henvisningen til «kap. XIII» rettet til «kap XVI» for å få korrekt referanse til plan- og bygningsloven.

*Til § 89 a*

Paragrafen inneholder bestemmelser om utbedringsprogram, men mangler overskrift. Departementet foreslår «Utbedringsprogram» som overskrift.

Hverken byfornyelsesloven eller forvaltningsloven (jfr. § 28 annet ledd) gir i dag hjemmel for klage på kommunestyrets vedtak om utbedringsprogram etter byfornyelseslovens § 13. Etter plan- og bygningslovens § 89 a skal myndigheten til å fatte slike vedtak fortsatt ligge hos kommunestyret. Denne myndighet kan overføres til bygningsrådet etter samme paragrafs fjerde ledd. Dessuten kan den delegeres til formannskapet eller til faste utvalg etter kommunestyreloven §§ 25 - 27, jfr. plan- og bygningslovens § 8.

Dette innebærer at vedtak av bygningsrådet kan påklages til departementet etter lovens § 15 tredje ledd, mens vedtak av de andre myndighetsorganene ikke kan påklages uten at det etableres en særskilt hjemmel, jfr. forvaltningslovens § 28 annet ledd.

Departementet mener at det i samsvar med lovens system, jfr. lovbestemmelsen i § 27-3 om klage til departementet over kommunestyrets reguleringsvedtak, bør etableres en klagerett til departementet over kommunestyrets vedtak om utbedringsprogram, jfr. nytt femte ledd. Slik klagerett omfatter også vedtak av annet myndighetsorgan etter delegasjon fra kommunestyret. Departementet tar sikte på å delegere sin myndighet til fylkesmannen, jfr. § 13 fjerde ledd.

*Til § 93*

For å unngå konflikt mellom §§ 81, 84 og 85 og bestemmelsene i § 93 om arbeid som krever byggetillatelse, forslås endring i § 93 siste ledd slik at tiltak som nevnt i §§ 81, 84 og 85 unntas fra kravet om byggetillatelse i § 93 første ledd. Slike unntak gjelder allerede for tiltak etter § 86 a og § 86 b. Nåværende annet og tredje ledd blir nytt tredje og fjerde ledd.

*Til § 106 a.*

I § 106 a nr. 3 annet ledd er henvisningen til «kapitlene XIII, XV og XVI» rettet til

«kapitlene XVI, XVIII og XIX» for å få korrekt referanse til plan- og bygningsloven. Det er presisert at forskrifter gis av departementet.

*Til § 110.*

Ved endring av §§ 81, 82, 84 og 85 er det nødvendig å justere straffebestemmelsene i § 110 slik at loven gir rimelige sanksjonsmidler bl.a. overfor den som ikke gir den nødvendige melding til bygningsrådet eller som utfører arbeid i strid med bestemmelser gitt i medhold av disse paragrafene. Det er derfor foreslått et nytt nr. 1 i § 110 slik at det skaffes hjemmelsgrunnlag for nødvendige straffereaksjoner, også i de tilfelle som ikke omfatter gjeldende §§ 84 og 85 om meldingsunnlatelse eller gjeldende §§ 86 a, 86 b og 106 a.

Det har vært reist tvil om straffebestemmelsene i § 110 gjelder for tiltak som nevnt i § 83 da denne paragraf ikke er særskilt nevnt i § 110. For å klargjøre dette spørsmål foreslås at § 83 vedtas under § 110 nr. 1.

Forsettlig eller aktløs overtredelse av regelverket som er gitt i eller i medhold av §§ 81, 82, 83, 84, 85, 86 a og 106 a kan straffes med bøter.

*Til § 111.*

I Ot.prp. nr. 56 (1984-85) falt nr. 2 ut og nr. 3 ble nummerert som nr. 2. Feilen er rettet opp i den foreliggende proposisjon.

## 9.5 ENDRINGER I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN I FORBINDELSE MED LOV OM BYGGING OG DRIFT AV FJERNVARMEANLEGG

Stortinget behandlet i mars 1986 forslag til ny lov om bygging og drift av fjernvarmeanlegg, jfr. Ot.prp. nr. 34 ( 1984-85) og Ot.prp. 20 (1985-86) samt Innst. O. nr. 29 (1985-86). Denne loven forutsetter at det inntas et nytt reguleringsformål «områder for bygging og drift av fjernvarmeanlegg» - i plan- og bygningslovens § 25 nr. 6 og at det gis en ny § 66a om tilknyttingsplikt til fjernvarmeanlegg for bygninger som oppføres innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg.

Forslagene er tidligere klarert med de respektive departementer, og nærmere begrunnet i Ot.prp. nr. 34 (1984-85). Av praktiske grunner ønsker Olje- og energidepartementet at forslagene inntas i Kommunal- og arbeidsdepartementets proposisjon om endringer i plan- og bygningloven.

Etter forslag fra Kommunal- og arbeidsdepartegmentet har Olje- og energidepartementet i brev av 7. mars 1986 foreslått en noe annen ordlyd i § 66a enn tidligere. Ved en slik formulering vil kommunene ha adgang til å gi vedtekt uavhengig av om konsesjon foreligger etter lov om bygging og drift av fjernvarmeanlegg, men slik at vedtekten først vil bli gyldig på det tidspunkt konsesjon er gitt. Dette vil være en mer fleksibel ordning for kommunen, samtidig som hensynet til de tilknytningspliktige er ivaretatt ved at vedtekten først kan gjøres gjeldede når konsesjon foreligger.

Det forutsettes at ikrafttreden av de ovennevnte endringer faller sammen med ikrafttreden av loven om bygging og drift av fjernvarmeanlegg.

# 10. Lovforslag fra Byggesaksutvalget som ikke fremmes i proposisjonen. Forslag fra utvalget om endringer i reglene om byggekontroll m.m.

## 10.1 GJELDENDE ORDNING OM BYGGEKONTROLL, ANSVARSHAVENDE M.M.

Reglene om byggekontroll m.m. er inntatt i bygningsloven av 18. juni 1965 kap. XIII «Byggetillatelse og kontroll med byggearbeid». Tilsvarende bestemmelser med samme paragrafnummerering er tatt inn i plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77. Etter disse regler har bygningsrådet plikt til å påse at utførelsen tilfredsstiller de krav som er stilt i eller i medhold av loven, forskrift eller vedtekt. Alle arbeid som krever byggetillatelse skal ha en ansvarshavende. Når arbeidet er ferdig og det ved besiktigelse er konstatert at det er utført i samsvar med byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser, gir bygningsrådet ferdigattest.

De regler i kap. XIII som gjelder for byggekontroll, ansvarshavende m.m. er særlig disse:

- Paragraf 93 Arbeid som krever byggetillatelse

  Bestemmelsen regner opp de arbeider som krever byggetillatelse, men det fremgår ikke av lovteksten hvilke rettsvirkninger som knytter seg til byggetillatelsen.
- Paragraf 95 Behandling av søknaden i bygningsrådet.

  Her er angitt bygningsrådets plikter ved behandling av søknaden. Paragraf 95 nr. 2 sier at før tillatelse etter § 93 blir gitt, skal bygningsrådet se til at arbeidet ikke vil stride mot bestemmelsene som er gitt i eller i medhold av loven (legalitetskontroll).
- Paragraf 97 Kontroll med byggearbeid.

  Denne bestemmelse fastsetter bygningsrådets plikt til å føre tilsyn med utførelsen av byggearbeidet.
- Paragraf 98 Ansvarshavende.

  Etter bygningslovens § 98 slik den i dag lyder, skal ethvert arbeid som krever byggetillatelse, forestås av en ansvarshavende «som er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført, og for at bestemmelsen i § 100 blir holdt». (Paragraf 100 omhandler sikringstiltak og utstyr.)

  Ansvarshavende skal være ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for utførelsen av et byggearbeid.

  Regelverket om ansvarshavende m.v. må ses i sammenheng med entreprenørloven og håndverksloven. Under avsnitt 10.4 vil forholdet mellom disse to nevnte lover og revisjonsarbeidet vedrørende bygningslovens § 98 bli omhandlet.
- Paragraf 99 Ferdigattest.

  Bygningsrådet skal la byggearbeidet besiktige når det er ferdig.

  Først når ferdigattest, evt. midlertidig brukstillatelse er gitt, kan bygningen tas i bruk.

  I samband med de regler om byggekontroll m.m. som er omhandlet ovenfor, er følgende regler i bygningsloven av spesiell interesse:
- Paragraf 110 om straffansvar
- Paragraf 114 Forelegg om plikt til å etterkomme pålegg eller forbud.
- Paragraf 115 Tvangsfullbyrding.
- Paragraf 116 Erstatning.

## 10.2 NOU 1985:13 - DELUTREDNING III BYGGESAKSUTVALGETS FORSLAG TIL ENDRINGER I GJELDENDE LOVGIVNING

Med delutredning III har utvalget lagt fram forslag til lovendringer bl.a. i bygningslovens kap. XIII, XV og XVI med sikte på klarere regler om ansvarsforholdet mellom bygningsmyndighetene og byggherren. Etter utvalgets mening bør det komme klart fram av selve lovteksten at det er byggherren selv, og ikke bygningsmyndighetene, som må bære ansvaret for at lov og forskrifter blir overholdt. Slik er rettstilstanden også etter dagens lovregler, men lovens ordlyd bør gjøres klarere på dette punkt.

Utvalgets forslag legger opp til en mer utstrakt grad av egenkontroll fra byggherrens side, bl.a. ved at det som hovedregel skal være en ansvarshavende for byggeplanene (ansvarshavende anmelder) i tillegg til gjeldende ordning med en ansvarshavende for utførelsen av et byggetiltak. Anmelderen blir etter forslaget ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at søknaden tilfredsstiller alle krav i bygningsloven, for-

skrifter, vedtekter og planbestemmelser, hvis ikke annet uttrykkelig framgår av søknaden.

Utvalget foreslår at bygningslovens regler om ansvarshavende bør suppleres også på andre punkter, bl.a. ved at det inntas bestemmelse om at bygningsrådet kan rette forelegg etter § 114 direkte mot ansvarshavende.

Det foreslås at reglene om ferdigattest og midlertidig innflyttingstillatelse i § 99 endres med sikte på enklere regler, der byggherrens egenkontroll i stor utstrekning skal kunne erstatte en obligatorisk ferdigkontroll fra bygningsmyndighetenes side.

Når det gjelder den samlede bakgrunn, hovedpunkter og begrunnelse for Byggesaksutvalgets forslag til endringer i bygningslovens §§ 93, 95 nr. 2, 97, 98, 99, 110, 114, 115 og 116, viser departementet til NOU 1985:13 side 20 - 30. Hovedpunktene m.v. i forslagene kan oppsummeres slik:

Som bakgrunn for utvalgets forslag har utvalget anført bl.a.:

«På mange hold gjør det seg gjeldende usikkerhet og uklarhet med hensyn til forståelsen av de lovbestemmelser som angår ansvarsforholdene mellom bygningsmyndighetene på den ene siden og byggherren og hans medhjelpere på den annen side. Det synes derfor å være behov for klarere regler.

Utvalget har ellers funnet det formålstjenlig å vurdere mulighetene for i større utstrekning enn hittil å innføre egenkontroll fra byggherrens side til erstatning for noe av den kontroll som etter gjeldende regler og praksis ligger hos bygningsmyndighetene. En ordning med mer utstrakt egenkontroll kombinert med klare regler om at byggherren selv bærer ansvaret for at lov- og forskriftskrav blir fulgt, vil kunne bidra til en bedre kvalitetssikring bl.a. ved at byggherren dermed får en naturlig oppfordring til å engasjere sakkyndig bistand. I den utstrekning egenkontrollen kan erstatte bygningsmyndighetenes kontroll, burde ordningen også bidra til enklere, raskere og mindre kostnadskrevende saksbehandling.»

Når det gjelder utvalgets forslag vedrørende byggekontroll m.v., har utvalget oppsummert sine *hovedsynspunkter* slik:

«Ett av målene ved revisjon av bygningslovens regler om godkjenning og kontroll av byggesaker må være å skape klarere regler. I den utstrekning det anses forsvarlig bør dessuten oppgaver som i dag tilligger bygningsmyndighetene overføres til byggherren, f.eks. i form av ordninger med egenkontroll. Dette vil kunne avlaste bygningsmyndighetene og medføre en enklere og raskere byggesaksbehandling, samtidig som en bedre utviklet egenkontroll også burde kunne medføre en bedre kvalitetssikring.

På denne bakgrunn antar utvalget at det juridiske ansvaret for at spesifiserte lov- og forskriftskrav blir oppfylt, bør legges til byggherren i alle byggesakens faser, men med rett for bygningsmyndighetene til å føre kontroll.

Bygningsmyndighetenes formelle saksbehandling bør ellers i første rekke begrenses til å ta standpunkt til byggeplanene i forhold til de bestemmelser som forutsetter skjønnsmessig vurdering og standpunkttagen fra bygningsmyndighetenes side.

I tillegg til bygningsrådets lovbestemte oppgaver i byggesaker har bygningsmyndighetene i kommunen en meget viktig informasjons- og veiledningsfunksjon, ikke bare overfor uerfarne engangsbyggherrer, men også i forhold til profesjonelle byggefagfolk.

Bygningsloven bør som hittil, ikke regulere forholdet mellom byggherren og hans medhjelpere.

De hovedsynspunkter som her er nevnt innebærer ikke noe radikalt brudd i forhold til gjeldende rettstilstand. Tvert om kan det hevdes at punktene ikke går ut over hva som ville følge av en oppsummering av nåværende bygningslov. Behovet for klarere regler tilsier likevel enkelte lovendringer. Dessuten kan det på enkelte punkter være behov for reelle endringer.»

I samsvar med de synspunkter som er kort referert ovenfor, har utvalget bemerket til *de enkelte bestemmelser* som er foreslått endret:

Til § 93 nytt annet ledd sett i sammenheng med § 95 nr. 2 første ledd som foreslås opphevet.

«Hensikten er at det klarere enn i dag skal framgå av selve lovteksten hvilke rettsvirkninger som knytter seg til byggetillatelse etter bygningsloven. Forslaget er ikke ment å skulle medføre vesentlige endringer i det som må anses å være gjeldende rett.

Ordlyden i nåværende § 95 nr. 2 første ledd kan gi grunnlag for den oppfatning at bygningsrådet ved å gi byggetillatelse innestår for at arbeidet ikke strider mot bestemmelser som er gitt i eller i medhold av bygningsloven. Slik har imidlertid ikke bestemmelsen vært ment.

Det er lagt vekt på at selve lovteksten skal vise følgende:

- at tillatelsen refererer seg til det regelsett som til enhver tid håndheves av bygningsrådet, altså ikke bare bestemmelser i og i medhold av bygningsloven, men også andre bestemmelser som håndheves av bygningsrådet, f.eks. bestemmelser i vegloven som bygningsrådet gjennom delegasjon er satt til å forvalte.
- at tillatelsen ikke innebærer mer enn at arbeidet er godkjent for utførelse innen rammen av regelverket (med mindre det gis dispensasjon). Byggherren har med andre ord selv ansvaret for at byggeplanene tilfredsstiller spesifiserte krav i relevante lov-, forskrifts- og planbestemmelser. Byggetillatelsen innebærer en tilkjennegiving av at bygningsrådet godkjenner søknaden ut fra de bestemmelse som gir bygningsmyndighetene rett eller plikt til skjønnsmessig å vurdere søknaden.»

*Til § 97.*

«Bestemmelsen er omformulert med sikte på å presisere at bygningsrådet skal ha rett, men ikke plikt til å føre tilsyn og kontroll med byggearbeidets utførelse. Forslaget må ses i sammenheng med den foreslåtte endring av § 98 nåværende nr. 1 (nytt nr. 2), der den ansvarshavende får som oppgave å innestå for at arbeidet blir utført i samsvar med de godkjente byggeplanene.

Bygningsmyndighetenes rett til selv å føre kontroll, til å kreve opplysninger og til å besørge utført prøver på byggherrens regning medfører at bygningsmyndighetene også må ha anledning til å stille krav om at byggherren skal gjennomføre en formalisert egenkontrollrutine etter anvisning fra bygningsmyndighetene».

*Til § 98.*

«Forslaget i nytt nr. 1 går ut på å innføre en ordning med ansvarshavende anmelder etter mønster av de regler som i dag gjelder for ansvarshavende under utførelsen. Hensikten med bestemmelsen er å åpne for en mer utstrakt egenkontroll når det gjelder søknader om byggetillatelse, slik at bygningsmyndighetenes behandling kan forenkles. Det kan diskuteres om det er nødvendig å kreve en ansvarshavende anmelder for alle kategorier av søknader. I forslaget er kravet begrenset til å gjelde søknader etter § 93 a og b, men mye kan tale for at det bør gjøres unntak også for mindre tilbygg, smågarasjer o.l.

...

Forslagets nr. 2 svarer til gjeldende lovs nr. 1, men ordlyden er noe endret. Det er noe uklart hvilke begrensninger som ligger i gjeldende lovs formulering «at arbeidet blir riktig og fagmessig utført». Den ansvarshavende bør ha som oppgave bl.a. å innestå for at arbeidet blir utført i samsvar med de godkjente byggeplanene. Dette sies nå uttrykkelig i lovteksten.»

*Til § 99.*

«Etter utvalgets oppfatning er det neppe nødvendig og heller ikke hensiktsmessig å opprettholde ordningen med obligatorisk ferdigbefaring av alle byggearbeider og utsteding av ferdigattest, som beskrevet i gjeldende lov. I mange kommuner praktiseres for øvrig reglene noe annerledes enn beskrevet i loven.

Etter forslaget plikter ansvarshavende eller eventuelt byggherren å underrette bygningsmyndighetene ved avslutning av byggearbeidet. Bygningsmyndighetene skal da ha rett til å foreta kontroll av om arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen.

Bygning tillates ikke tatt i bruk før 14 dager etter at byggearbeidene er meldt avsluttet, med mindre bygningsrådet gir særskilt tillatelse. I løpet av denne tiden kan så bygningsrådet eventuelt foreta ferdigbefaring. Dersom det finnes mangler av vesentlig betydning, kan rådet nedlegge forbud mot at bygningen blir tatt i bruk før manglene er rettet.»

*Til § 110.*

«Straffebestemmelsene i § 110 foreslås supplert og endret som følge av forslaget til endring av § 99. Nåværende punkt 5 foreslås erstattet med de nye punktene 5 og 6.»

*Til §§ 114 og 115.*

«I en byggesak kan det oppstå behov for å bruke tvangsmidler også overfor ansvarshavende og byggherren, og ikke bare overfor «eier eller rettighetshaver», slik gjeldende lovbestemmelser synes å begrense seg til. Etter utvalgets forslag må bygningsrådet som utgangspunkt kunne velge hvem forelegget eller tvangsfullbyrdelsen skal rettes mot, uten å behøve å ta standpunkt til det privatrettslige forholdet mellom de berørte.»

*Til § 116 (foreslås opphevet).*

«Med de forslag som utvalget lanserer i kap. XIII, blir den nåværende spesielle regel i § 116 om erstatningsansvar for kommunen, uaktuell. Spørsmålet om bygningsmyndighetene i den enkelte sak kan pådra seg erstatningsansvar, må løses etter vanlige erstatningsrettslige regler.»

## 10.3 HØRING

### 10.3.1 Innledning.

Utvalgsutredningen ble med departementets høringsbrev, rundskriv H-33/85 av 16. juli 1985, forelagt en rekke instanser. Dette gjelder ca. 80 kommuner, departementene, fylkesmennene, fylkeskommunene og ca. 60 institusjoner og organisasjoner.

### 10.3.2 Departementets høringsrundskriv.

Rundskrivets avsnitt om «Forslag om endringer i reglene om ansvarshavende og den offentlige byggekontrollens oppgaver» hadde slik ordlyd:

«Forslaget til klargjøring av regelverket som regulerer ansvarsforholdet mellom byggherren og hans medhjelpere på den ene siden, og bygningsmyndighetene på den andre, er sentralt i utvalgets utredning.

Ansvarshavende skal etter bygningslovens § 98 slik den i dag lyder, være ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for *utførelsen* av et byggearbeid. Som supplement til et slikt system foreslår utvalget at det også innføres en ansvarshavende for søknaden om byggetillatelse - en *ansvarshavende anmelder*. Intensjonen er at søknad om byggetillatelse for større arbeider (bgl. § 93 a og b: oppføring av bygning og endring/reparasjon av bygning) som hovedregel skal undertegnes av en ansvarshavende anmelder som skal være ansvarlig for at *byggeplanene* tilfredsstiller alle krav i lovgivningen.

Umiddelbart vil et system med både en ansvarshavende for byggeplanene og for utførelsen kunne virke lite smidig og forenklende og også fordyrende for byggherren som vil måtte kjøpe denne «nye kompetansen». Departementet ser imidlertid foreløpig flere positive kvaliteter ved systemet:

- det åpner for en mer utstrakt egenkontroll slik at bygningsmyndighetenes behandling kan forenkles og behandlingstiden nedkortes.
- bygningsmyndighetenes virksomhet kan generelt vris fra kontroll mot mer service.
- bedre kvalitetssikring oppnås ved at oppgaven (søknaden) utføres korrekt første gang.
- praktiske tilnærminger til forenklet søknadskontroll eksisterer allerede rundt om i kommunene.
- ordningen bør være en betryggelse for byggherren.
- konkurranse og oppgavens størrelse bør kunne dempe frykten for kostnadsdrivende effekter.

Byggesaksutvalgets forslag til endringer i regelverket om ansvarshavende og den offentlige byggekontrollens oppgaver må ses i sammenheng med *Entreprenørlovutvalgets innstilling, NOU 1985:4 Kvalifikasjonskrav for entreprenører*.. Denne utredningen har nylig vært på høring. Kommunal- og arbeidsdepartementet er tillagt ansvaret for samordningen av lovendringsforslagene i disse to utredningene og ser gjerne at høringsinstansene vurderer forslagene sammen og i forhold til hverandre.»

### 10.3.3 Høringsuttalelsene.

Det innkom uttalelser om forslagene vedrørende byggekontroll, ansvarshavende m.m. fra ca. 70 av de ca. 190 høringsinstanser som forslaget ble forelagt for. Særlig mange av disse uttalte seg hovedsaklig om ansvarshavende. De fleste støtter forslagene. Nesten halvparten av høringsinstansene var uten forbehold enig i forslagene. Noen av høringsinstansene (ca. 17) er som utgangspunkt enig i forslagene, men peker bl.a. på at forslag om nye bestemmelser for ansvarshavende kan føre til større utgifter for byggherren, særlig ved mindre byggearbeider, og videre at små byggherrer kan bli påført større utgifter enn før.

*Justisdepartementet* anfører at de foreslåtte lovtekster i §§ 97, 98, 99 og 114 bør klargjøres.

## 10.4 DEPARTEMENTETS VURDERINGER OG STANDPUNKTER

### 10.4.1 Innledning.

Resultatet av høringen gir i og for seg ikke grunnlag for å fravike hovedinnholdet i forslagene fra Byggesaksutvalget. Departementet ser forslagene som ledd i arbeidet med forenkling og klargjøring av regelverket om byggekontroll, ansvarshavende m.m. Forslagene er for så vidt i tråd med de målsettinger som ble angitt i Byggesaksutvalgets mandat.

Imidlertid må regelverket om ansvarshavende m.v. ses i sammenheng med entreprenørloven og håndverksloven. De arbeider som har pågått vedrørende disse lovgivninger, vil som påvist nedenfor (10.4.2 og 10.4.3) måtte ha avgjørende innflytelse på departementets standpunkt når det gjelder behandlingen av utvalgets forslag. Også andre forhold influerer på departementets behandling, f.eks. Husbankens innvendinger mot endringsforslagene vedrørende § 99 om ferdigattest, jfr. nedenfor.

### 10.4.2 Entreprenørlovutvalgets forslag NOU 1985:4

Med delutredning i NOU 1985:13 la som nevnt Byggesaksutvalget frem bl.a. forslag om at det skal være en ansvarshavende for *byggeplanene* (ansvarshavende anmelder), i tillegg til at det i samsvar med gjeldende § 98 skal være en ansvarshavende for *utførelsen* av et byggetiltak.

Som omtalt i høringsrundskrivet av 16. juli 1985 må regelverket om ansvarshavende ses i sammenheng med forslag fra Entreprenørutvalget (NOU 1985:4 Kvalifikasjonskrav for entreprenører) om å oppheve entreprenørloven og innarbeide kvalifikasjonskrav for entreprenører i bygningslovgivningen.

Kommunaldepartementet er tillagt ansvaret for samordning av de to utvalgsforslag når det gjelder bygningslovens bestemmelser, og det er etablert et nært samarbeid med Industridepartementet om dette. Industridepartementet har underhånden opplyst at mange høringsinstanser har vesentlige innvendinger mot entreprenørutvalgets forslag når det gjelder utformingen av kvalifikasjonskravene for ansvarshavende entreprenører og kontroll med at kravene blir oppfylt. Dette er viktige spørsmål bl.a. fordi det gjelder byggearbeid av meget forskjellig art og vanskelighetsgrad. Det vil være nødvendig med en nærmere differensiering av de kvalifikasjonskrav som skal fastsettes i bygningslovgivningen i forbindelse med ansvarshavende for ulike typer arbeid. Saken krever derfor tid til grundig vurdering av Entreprenørlovutvalgets forslag og høringsuttalelsene i samarbeid med Industridepartementet og med bransjen. Vi har derfor funnet grunn til å utsette behandlingen av Entreprenørlovutvalgets forslag.

### 10.4.3 Ot.prp. nr. 30 (1985-86) Om lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Tilrådingen fra Industridepartementet i ovennevnte Ot.prp. ble godkjent i statsråd 13. desember 1985. Lovutkastet inneholder forslag om at håndverksloven oppheves, men at Kongen kan bestemme at loven skal

gjelde inntil videre for enkelte fag. Denne overgangsbestemmelse tar primært sikte på at nåværende autorisasjonsordning for rørleggerfaget ikke skal oppheves uten at andre bestemmelser trer i stedet. Det er enighet mellom Industridepartementet og Kommunaldepartementet om at nye regler om rørleggerfaget søkes innarbeidet i plan- og bygningsloven. Da disse endringer er tenkt innarbeidet i reglene om ansvarshavende - på samme måte som foreslåtte endringer i forbindelse med forslaget om ophevelse av entreprenørloven - bør også dette arbeidet utstå i denne omgang.

### 10.4.4 Utsettelse av Byggesaksutvalgets forslag om å endre reglene i § 98 om ansvarshavende.

Under henvisning til det som er anført ovenfor under 10.4.2 og 10.4.3 om entreprenør- og håndverkslovgivningen, finner departementet at Byggesaksutvalgets forslag vedrørende ansvarshavende bør utstå i denne omgang.

Regelverket om ansvarshavende må som nevnt utarbeides i nært samarbeid med Industridepartementet og organisasjonene innenfor byggefagene, og bør fremmes som særskilt proposisjon.

### 10.4.5 Utsettelse av andre lovforslag fra Byggesaksutvalget i delutredning III.

Byggesaksutvalget har foruten endring i bygningslovens § 98 - foreslått endringer vedrørende §§ 93 nytt annet ledd, 95 nr. 2 første ledd, 97, 99, 110, 114, 115 og 116. Om innholdet i disse forslag vises til det som er referert ovenfor i avsnitt 10.2.

Det er ved høringen ikke fremkommet vesentlige innvendinger mot disse forslag. Departementet har heller ikke som utgangspunkt vesentlige innvendinger mot forslagene, som må ses som verdifulle bidrag til forenklings- og klargjøringsarbeidet.

Imidlertid viser vi til departementets konklusjon ovenfor under avsnitt 10.4.4 om å utsette behandlingen av utvalgets forslag om å endre reglene i § 98 om ansvarshavende. Da det er nøye sammenheng mellom § 98 og forslagene vedrørende §§ 93 nytt annet ledd, 95 nr. 2 første ledd, 99, 110, 114, 115 og 116, finner departementet å burde utsette behandlingen av disse forslag, slik at de kan behandles sammen med foreslått revisjon av § 98. Vi finner å burde vurdere forslagene om revisjon av alle de nevnte bestemmelser under ett.

Når det gjelder den foreslåtte endring i § 99 om ferdigattest har Husbanken i styremøte den 29. januar 1986 uttalt:

«Hovedstyret har i møte 16. oktober 1985 behandlet NOU 1985:13 Forenklinger i bygningsloven (sak 10425). Styret kunne den gang ikke gi sin tilslutning til at bygningslovens § 99 endres, slik at ordningen med bygningsrådets obligatoriske ferdigkontroll av byggearbeider bortfaller. Man fant grunn til å minne om denne oppfatning, i det en slik endring vil være til hinder for et forenklingstiltak som Husbanken har hatt planer om og som R-direktoratet har anbefalt, nemlig at ferdigkontroll («ferdigtakst») for Husbanken skal utføres av den kommunale bygningskontrollen. For at Husbanken skal komme videre i dette arbeidet, er det av avgjørende betydning at departementet i den kommende proposisjon gir uttrykk for det standpunkt at den obligatoriske kommunale ferdigkontroll skal opprettholdes.»

Departementet viser til denne uttalelsen, og vil før eventuell revisjon av § 99 blir foreslått - ta kontakt med Husbanken om utformingen av reglene vedrørende ferdigattest.

### 10.4.6 Paragraf 97 - Kontroll med byggearbeid.

Departementet er enig i Byggesaksutvalgets synspunkter om at det i samsvar med praksis bør lovfestes at bygningsrådet skal ha rett men ikke plikt til å føre tilsyn og kontroll med byggearbeidets utførelse. Vi viser til punkt 10.2 foran. Formålet med lovendringen er å bringe rettsstilstanden i samsvar med utbredt praksis. Videre er formålet at det klarere skal fremgå av lovteksten at den kontroll bygningsmyndighetene kan utføre, ikke vil frita byggherren og hans kontraktsparter for deres ansvar for byggetiltaket. Vi vil peke på at endringen ikke har nødvendig sammenheng med de lovforslag som er foreslått utsatt, se 10.4.4 og 10.4.5.

Det er ikke fremkommet innvendinger mot forslaget ved høringen.

Etter dette foreslår vi at reglene i § 97 om «Kontroll med byggearbeid» skal lyde slik:

«Bygningsrådet *har rett til å føre kontroll* med at arbeidet blir utført i samsvar med denne lov, forskrift og vedtekt, og at godkjente tegninger og særlige vilkår og pålegg blir fulgt. Rådet har rett *til i denne forbindelse å kreve* de opplysninger det finner nødvendig. De prøver som er nødvendig for kontrollen, kan bygningsrådet la utføre for byggherrens regning.

*Skifte av eier eller byggherre* under arbeidet skal straks meldes til bygningsrådet.»

Departementets utkast til ny § 97 er i samsvar med ordlyden i byggesaksutvalgets forslag.

*10.4.6.1 Administrative og økonomiske konsekvenser.*

Den foreslåtte endring i regelverket vil ikke føre til noen konsekvenser for de kommuner som har praktisert kontrollen i samsvar med de nye regler. For de kommuner som har gjennomført kontrollen i samsvar med gjeldende regler, vil de nye regler føre til mindre arbeidsbyrde.

*10.4.6.2 Merknad til lovforslagets § 97.*

*Til § 97.*

Bestemmelsen er omformulert med sikte på å presisere at bygningsrådet skal ha rett, men ikke plikt til å føre tilsyn og kontroll med byggearbeidets utførelse.

Bygningsmyndighetenes rett til selv å føre kontroll, til å kreve opplysninger og til å besørge utført prøver på byggherrens regning medfører at bygningsmyndighetene også må ha anledning til å stille krav om at byggherren skal gjennomføre en formalisert egenkontrollrutine etter anvisning fra bygningsmyndighetene.

Endringen i annet ledd medfører at ikke bare eierskifte, men også skifte av byggherre under arbeidet skal meldes til bygningsrådet.

## 10.5 BYGGESAKSUTVALGETS FORSLAG TIL ENDRINGER I BYGNINGSLOVENS §§ 87 NR. 2 OG 88

*Utvalget* har med sitt forslag til endringer i § 87 nr. 2 ønsket å få reglene mer i samsvar med rettspraksis. Videre mener utvalget at dispensasjonshjemmelen i § 88 er blitt overflødig etter at bygningsrådet ved lovendring av 27. mai 1983 fikk en generell dispensasjonshjemmel i § 7, og foreslår derfor at § 88 blir opphevet.

*Høringsinstansene* hadde ingen merknader til utvalgets forslag.

*Departementet* kan ikke se at utvalgets forslag til endringer i *§ 87 nr. 2* virker avklarende. Tvert imot kan det oppfattes innskrenkende i forhold til gjeldende ordlyd. Den rettspraksis det vises til gjelder mer tvil om regelverkets bruk ved bruksendring enn anvendelse av § 87. En kan ikke se at ordlyden i § 87 gir grunn til å trekke i tvil at reglene i loven og forskriftene skal gjelde også for § 87-arbeider, enten kravene gjelder bebyggelsen eller tomta m.v. Departementet finner derfor ikke grunn til å fremme utvalgets forslag.

Forslaget om oppheving av *§ 88* er som nevnt begrunnet med at den generelle dispensasjonsregelen i § 7 gjør § 88 overflødig. Departementet er ikke enig i det, da en mener kravet til «særlige grunner» for å gi dispensasjon i § 7 i en del tilfelle kan være strengere enn kravene i § 88. På den annen side er vilkårene i § 88 for dispensasjon mer presise og relevante for § 87-arbeid. Departementet finner derfor at det fortsatt kan være hensiktsmessig å beholde denne bestemmelsen. Utvalgets forslag fremmes følgelig ikke.

# 11. Byggesaksutvalgets forslag om forskrift til bygningslovens § 95 nr. 2 om bygningsrådets adgang til å sette tidsfrist for andre myndigheters saksbehandling.

## 11.1 Bakgrunn.

Byggesaksutvalget har i NOU 1985:13 s. 30-31 lagt fram forslag til forskrift til bygningslovens § 95 nr. 2 annet ledd tredje punktum som lyder:

«Etter nærmere regler som fastsettes i forskrift kan bygningsrådet sette tidsfrist for andre myndigheters saksbehandling.»

Slik forskriftshjemmel ble foreslått av Forenklingsutvalget (NOU 1976:27 s. 32-33) som forutsatte at det skulle fastsettes virkninger av fristoversittelse. Departementet fant den gang forslaget betenkelig og tok det ikke opp i Ot.prp. nr. 63 1976-77.

Ved Innst. O nr. 35 (1981-82) fra Stortingets Kommunal- og miljøvernkomite ble et privat lovforslag fra stortingsrepresentanten Carl I. Hagen på vegne av Fremskrittspartiets stortingsgruppe lagt fram og oversendt Regjeringen til vurdering og uttalelse. Det ble bl.a. foreslått å endre bygningslovens § 95 slik at bygningsrådet skal ha plikt til å behandle søknad om byggetillatelse innen ett år. Ble søknaden ikke avgjort innen ettårsfristen, skulle den anses innvilget. Forslaget ble forelagt for Byggesaksutvalget som fant at det reiste en rekke prinsipielle og praktiske problemer, og mente Forenklingsutvalgets forslag burde fremmes. Hagens forslag med Byggesaksutvalgets uttalelse ble sendt på høring med innstilling I fra Byggesaksutvalget, (NOU 1982:13 Forenklinger i bygningsloven). Høringsinstansene sluttet seg i det alt vesentlige til Forenklingsutvalgets forslag. Dette ble tatt opp av departementet i Ot.prp. nr. 27 1982-83 (s.22-24) og forskriftshjemmelen ble tatt inn i bygningsloven ved lov av 27. mai 1983.

## 11.2 HOVEDPUNKTENE I UTVALGETS FORSKRIFTSFORSLAG

Bygningsrådets får *adgang* til å sette frist for andre myndigheters behandling av bygge- og delesaker, men ikke for klageinstanser.

Fristen skal fastsettes slik at den gir vedkommende myndighet rimelig tid for sin saksbehandling, men det skal også tas hensyn til søkerens behov for rask behandling. Fristen kan ikke være kortere enn to uker og *bør normalt* ikke være lenger enn to måneder, men den kan forlenges. Ved underretning om frist skal det også underrettes om virkningen av fristoversittelse.

Ved oversittelse av frist for lovbestemt eller annen uttalelse kan bygningsrådet viderebehandle saken uten å ta hensyn til senere innkomne uttalelser.

Er søkeren avhengig av tillatelse fra vedkommende myndighet medfører fristoversittelse som hovedregel at tillatelsen anses gitt. Søkeren kan likevel ikke straks innrette seg etter dette. Vedkommende myndighet og andre med rettslig klageinteresse i saken, kan klage til nærmeste overordnede fagmyndighet. Bygningsrådet skal sende underretning om fristoversittelsen og virkningen av den til søkeren og de klageberettigede. Søkeren kan ikke innrette seg etter tillatelsen før han har fått slik underretning og klagefristen er løpt ut.

Gjennom dette opplegget og liberale fristregler har utvalget søkt å hindre at tiltak blir iverksatt uten at vedkommende myndighet har ment å si ja.

Utvalgets flertall mener at det bare er tillatelser etter etableringsloven og dispensasjon fra lovbestemt fredning etter kulturminneloven som må unntas fra hovedregelen. Men det peker på at skulle det etter høringsrunden vise seg at det må gjøres flere unntak, vil disse lett kunne innpasses i oppregningen i den foreslåtte unntaksbestemmelsen som fastslår at bygningsrådet kan be overordnet fagmyndighet om bistand til å få saken avgjort.

Et utvalgsmedlem mener spørsmålet om hvilke lover som ikke omfattes av hovedregelen må avklares av Kommunaldepartementet i nært samarbeid med de berørte fagdepartementer under et videre arbeid med forskriftene.

Ved at passiviteten etter hovedregelen får direkte rettsvirkning håper utvalget å få bukt med de mest ytterliggående tilfellene av sen saksbehandling i andre organer. Det mener forslaget gir bygningsrådet et nødvendig virkemiddel til å samordne og styre framdriften i byggesaker. Samtidig bør forskriftene stimulere til generell effektivise-

ring av interne saksbehandlingsrutiner hos alle involverte myndigheter, også bygningsrådene.

### 11.3 HØRINGSUTTALELSENE

Flertallet av uttalelsene er overveiende positive til Byggesaksutvalgets forslag, som til dels får meget sterk støtte. Men det er også kommet sterke innvendinger, særlig fra departementer og sentrale fagmyndigheter og organisasjoner, men også fra kommuner.

#### 11.3.1 Hovedinnvendinger

Innvendingene retter seg i første rekke mot

1) forslaget om at fristoversittelse fra avgjørelsesmyndighet som hovedregel skal ha den virkning at tillatelse anses gitt,
2) den foreslåtte klageordning.

*Ad 1)*

Hjemmelsspørsmålet ble av Byggesaksutvalget forelagt for *Justisdepartementet* som i brev av 24. august 1984 (utredningen s. 31 - 32) antok at løsningen med at tillatelse anses gitt som hovedregel er tilstrekkelig hjemlet ved forskrift til bygningsloven. Men det er samtidig understreket at spørsmålet må bero på en tolkning av den enkelte særlov.

Justisdepartementet fremholder i sin høringsuttalelse at spørsmålet om det bør gjøres flere unntak fra hovedregelen bør vurderes nærmere av Kommunaldepartementet i nært samarbeid med de berørte fagdepartementer under det videre arbeid med forskriftene.

*Miljøverndepartementet* stiller seg tvilende til om forskriftshjemmelen i bygningslovens § 95 nr. 2 er tilstrekkelig hjemmel for en slik regel. Dette er en så sentral regel i forhold til annen lovgivning at den ubetinget bør ha plass i plan- og bygningsloven selv. Departementet mener det er prinsipielt og informasjonsmessig uheldig om en så viktig regel blir gjemt bort i byggeforskriftene som for en stor del gjelder rent byggetekniske spørsmål. Det fremholdes at det i forarbeidene er forutsatt at virkningene av fristoversittelse blir fastlagt etter en konkret vurdering i forhold til de enkelte instanser og saksforhold. Denne vurderingen har ikke funnet sted.

For sitt eget saksområde foreslår departementet at unntaksbestemmelsen gjøres gjeldende for både de legalfredede fornminner og de kulturminner som er fredet ved vedtak etter loven. Videre forutsettes det at det gjøres unntak for vedtak etter naturvernloven og viltloven. I saker etter forurensingsloven mener departementet at forskriften bør avgrenses til å gjelde for saker der kommunen har avgjørelsesmyndighet.

*Landbruksdepartementet* kan ikke akseptere at tillatelse skal anses gitt. Spesielt i forhold til jordlovens § 54 har departementet vanskelig for å forstå at en slik regel kan fastsettes med hjemmel i bygningsloven. Det bør være tilstrekkelig at bygningsrådet bør få adgang til å bringe saken inn for nærmeste overordnede organ.

*Fiskeridepartementet* finner en slik sanksjon urimelig og antar at det ikke er anledning for bygningsrådet til å sette begrensninger ved havnestyrets og kystverkets behandling etter havne- og farvannsloven.

*Sosialdepartementet* mener fristoversittelse ikke kan føre til at byggetillatelse anses gitt i tilfelle de nødvendige opplysninger ikke er fremlagt. Dessuten må krav hjemlet i helselovgivningen fortsatt gjelde. Tilsvarende synspunkter er også framsatt av *Direktoratet for arbeidstilsynet.*

*Direktoratet for Brann- og eksplosjonsvern* viser til sikkerhetsaspektene ved tillatelser etter lovene om brannfarlige og eksplosive varer. Det må ikke være den minste risiko for at tillatlelse skal anses gitt ved fristoversittelse. Sikkerhetslovgivningen er i denne sammenheng et selvstendig lovverk og omfattes ikke av bygningsrådet koordineringsansvar. En forskrift som foreslått vil derfor være i strid med gjeldende lov.

Av sentrale berørte fagmyndigheter er det innen fristens utløp bare *Vegdirektoratet* som positivt har uttalt at det på det nåværende tidspunkt ikke kan se noen grunner til at tillatelser etter vegloven skal unntas fra hovedregelen.

Av andre uttalelser nevnes at *Norges Byggstandardiseringsråd* mener det er en ren fiksjon å anse tillatelse gitt og finner det uheldig at virkningen av fristsoverstittelse blir den samme som en eksplisitt tillatelse. Rådet mener oversittelse bare bør føre til at bygningsrådet gis adgang til å bringe saken direkte inn for nærmeste overordnede myndighet til avgjørelse.

*Ad 2) Klageordning.*

*Justisdepartementet* reiser en rekke innvendinger mot utvalgets forslag til klagerett og uttaler at dersom det ikke kan finnes en bedre overprøvingsordning, bør trolig hele forslaget om virkninger av fristoversittelse vurderes på nytt. Klagerett for vedkommende forvaltningsorgan synes betenkelig. Klagerett for forvaltningsorganer er ikke vanlig. Det ville vært mer hensiktsmessig at klage-

retten gjaldt bygningsrådets vedtak. Ordningen reiser flere problemer i forhold til forvaltningsloven, bl.a. lovens § 32. Fristoversitteren kan ikke med rimelighet pålegges å foreta saksforberedelsen når det selv er klager. Når andre klager, virker det lite naturlig at saksforberedelsen overlates til et organ som selv har klageinteresse og klagerett. Det dreier seg om vedtak uten begrunnelse og i mange tilfeller kanskje uten saksforberedelse. Man risikerer at de egentlige parter ikke får varsel før vedtak anses truffet. Det blir vanskeligere enn ellers å utforme klagen. Uten veiledning i en begrunnelse, kan det være fristende å klage i alle tilfelle. Det kan spørres om klageorganet egentlig har rimelig mulighet til å få klagesaken tilstrekkelig opplyst før vedtak treffes. Det vil være vanskelig for bygningsrådet å finne fram til partene med underretning om klage.

Også *Miljøverndepartementet* har festet seg ved denne vanskeligheten. Departementet finner at reglene om klage utvilsomt er nødvendige, men at de er utformet på en måte som lett vil føre til komplikasjoner.

Det reises også i *andre uttalelser* tvil om klageordningen - sammenholdt med fristreglene - vil sikre at tillatelse ikke blir gitt uten at fagorganet har ment å si ja.

### 11.3.2 Andre merknader til fristreglene.

Flere høringsinstanser berører andre konsekvenser av fristreglene. *Justisdepartementet* bemerker at det neppe er noen ressursbesparelse at et organ skal måtte utforme begrunnet søknad om fristforlengelse og at bygningsrådet skal ta stilling til slike søknader. Også *Miljøverndepartementet* og *enkelte andre* nevner dette. Ellers blir det uttalt frykt for at det ikke blir gitt lang nok frist og at reglene vil være vanskelige å praktisere for bygningsrådet og kunne føre til senere saksgang der.

Endelig kan nevnes at Miljøverndepartementet viser til at bygningsrådet etter forslaget kan sette bindende frister for forvaltningsorganer på høyere administraivt nivå, f.eks. et departement, og konstatere kort at «De prinsipielle og praktiske administrative spørsmål som dette viser, er overhodet ikke berørt av Byggesaksutvalget».

### 11.3.3 Spørsmålet om obligatoriske frister.

Departementet har i høringsrundskrivet bedt høringsinstansene vurdere om det kan være tjenlig å utforme forskriftene slik at bygningsrådet i en hver bygge- og delesak skal sette tidsfrist.

Bare et lite fåtall av høringsinstansene går inn for dette. De fleste mener det bør være overlatt til bygningsrådets skjønn å avgjøre når frist skal settes.

### 11.3.4 Andre merknader og forslag.

*Justisdepartementet* viser bl.a. til at hovedhensikten med forslaget er å gi bygningsrådene et virkemiddel til å få bukt med de mest ytterliggående tilfellene av sen saksbehandling i andre organer, men frykter for at fristreglene i praksis vil bli brukt i større utstrekning. Ordningen vil derfor totalt sett lett innebære merarbeid for offentlige organer snarere enn forenkling. Det kan allerede i dag settes frister og i normaltilfellene burde det ikke være behov for de foreslåtte reglene.

*Norsk kommunalteknisk forening* er i sterk tvil om forslaget vil føre til forenklinger i saksbehandlingen. Etter foreningens mening vil positive virkemidler som fører til godt samarbeid sannsynligvis ha større effekt. Det anbefales derfor at en foreløpig nøyer seg med bestemmelsen i loven som et ris bak speilet uten å gi forskrift.

*Miljøverndepartementet* mener forslaget gir uttrykk for en uheldig prioritering av utbygging på bekostning av andre interesser og konkluderer med: «Før man eventuelt innfører et system der fristoversittelse gjør at tillatelse anses gitt, er det grunn til å overveie og utprøve i praksis en fast ordning med administrative tidsfrister uten slike vidtgående rettsvirkninger som foreslått av Byggesaksutvalget».

Også *andre høringsinstanser* har fremholdt liknende synspunkter.

## 11.4. DEPARTEMENTETS VURDERINGER

Det er stor oppslutning om forslaget i høringsinstansene på kommune- og fylkesnivå, mens sentrale myndigheter har til dels sterke både prinsipielle, juridiske og praktiske innvendinger mot forslaget. Departementet vil derfor ikke fremme forskrift om tidsfrister nå, men arbeide videre med å løse de problemstillinger som er belyst bl.a. i høringsrunden.

I hovedspørsmålet om virkningene av fristoversittelse tilsier samarbeidshensyn, forutsetninger i forarbeidene og tvil om hjemmelsspørsmålet at en kommer fram til løsninger som kan aksepteres av de berørte departementer. Den foreslåtte hovedregel i avgjørelsessaker om at tillatelse anses gitt, har - selv om den er avdempet med klagerett for fristoversitteren - møtt så sterk motstand i sentrale departementer at det er lite trolig at nye og tidkrevende forhandlinger vil føre fram.

Fristordningen er også noe vanskelig og arbeidskrevende for bygningsrådene særlig før den er skikkelig innarbeidet. Brukt bare i tilfelle av ekstremt sen saksbehandling betyr den neppe noen merbelastning. Men blir den brukt mer generelt for å hindre at slike tilfeller oppstår, er det i høringsinstansene sterkt delte meninger om hvilken forenklingsgevinst det totalt sett vil gi. Dette er det vanskelig å ha noen sikker mening om.

Departementet vil vurdere å nytte forskriftshjemmelen til å få utprøvd i praksis en fast ordning med administrative frister uten så vidtgående virkemidler som utvalget foreslår. Ordningen må gi regler om bygningsrådenes bruk av frister, om oppfølging ved fristoversittelse (purring og henvendelse til overordnet organ om bistand til å få den nødvendige avgjørelse eller uttalelse), om innrapporteringsplikt m.v.

Det er av særlig interesse å få samlet erfaringsmateriale om slike frister når søkeren er avhengig av lovbestemt tillatelse fra annen myndighet. Vil fristene tjene til å få fram en avgjørelse eller ender sakene opp med at bygningsrådet gir dele- eller byggetillatelse, mens det blir overlatt til søkeren å innhente den nødvendige tillatelsen senere? Det siste vil i tilfelle være en lite heldig løsning, da den igjen legger «byrden» på søkeren, mens hensikten var å avlaste ham.

Det bør overveies å fristille noen kommuner i medhold av frikommuneloven, se Ot.prp.nr. 36 (1985-86), for utprøving i praksis av de problemer vi er stilt overfor.

# 12. Det videre moderniseringsarbeid

## 12.1 PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 14. JUNI 1985

I Ot.prp. nr. 56 (1984-85) Plan- og bygningslov ble det varslet at utviklingen av lovgivningen på dette felt må fortsette som et kontinuerlig arbeid fordi forutsetninger og behov i samfunnet er i rask endring. Også Byggesaksutvalget har i sin avsluttende utredning (NOU 1985:13) understreket at arbeidet med økt produktivitet og forenkling i byggesaksbehandlingen i overskuelig framtid kaller på offentlig engasjement og innsats.

Ved plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 har vi fått en lov med mer moderne og framtidsrettede planleggingsbestemmelser. Det er de senere år foretatt en del endringer i bygningsloven med sikte på å forenkle byggesaksbehandlingen og samordne regelverket i byggesaker. Også den foreliggende proposisjon har et slikt siktemål, men regelverkets struktur er i det vesentlige opprettholdt uendret. Hovedvekten av utviklingsarbeidet framover vil derfor måtte legges på bestemmelsene om byggesaksbehandlingen og samordning av regelverket i byggesaker. Planlovutvalget vil fortsette sitt arbeid med å samordne tilstøtende lover som har betydning for planleggingen, med planbestemmelsene i plan- og bygningsloven. Utvalget tar sikte på å avslutte sitt arbeid i løpet av inneværende år.

Ved vurdering av bestemmelsene som regulerer behandlingen av den enkelte byggesak, vil bestemmelsene om arealplanlegging, og da særlig detaljplaner, måtte trekkes inn på grunn av den nære sammenheng det er mellom planlegging av områder for byggeformål og selve gjennomføringen av utbyggingen. I denne sammenheng er det i Ot.prp. nr. 56 (1984-85) spesielt vist til at det i regi av samarbeidsprogrammet 3B (Bedre Boliger Billigere) mellom staten ved Kommunal- og arbeidsdepartementet og Norges Teknisk- Naturvitenskapelige Forskningsråd (NTNF) er i gang et arbeid bl.a. med sikte på å oppnå bedre samordning mellom bestemmelsene om byggesaksbehandling og bestemmelsene om arealplanlegging. Det ble videre gitt uttrykk for at synspunkt i det foreløpige materialet fra dette arbeidet vil bli lagt til grunn i det videre arbeid med å utvikle et system for effektiv og rask byggesaksbehandling.

Kommunal- og miljøvernkomiteen har i Innst.O. nr. 99 (1984-85) sluttet seg til departementets synspunkter på den framtidige plan- og bygningslovgivning slik disse kommer til uttrykk i Ot.prp. nr. 56. I denne forbindelse har komiteen spesielt understreket at:

«– lovgivningen bør gå lenger i retning av en rammestyring med stor frihet for lokalnivået til å utforme detaljene når det ikke kommer i konflikt med nasjonale mål. Herunder er det viktig å legge opp til utstrakt delegasjon av myndighet, slik at enkeltsaker kan løses raskere. En slik delegasjon bør kombineres med tidsfrister i byggesaksbehandlingen.
– lovgivningen må legge opp til muligheter for utstrakt samarbeid mellom offentlig og privat planlegging med sikte på en mer fleksibel og resultatorientert planlegging og saksbehandling.
– lovgivningen må legge opp til bredere deltakelse fra publikums side med sikte på økte muligheter for medvirkning i samfunnsutviklingen.
– lovgivningen må regelmessig etterprøves for å se om planbestemmelsene svarer til de forventninger som stilles. Flere av de eksisterende plantyper bør kunne undergis en ytterligere forenkling.»

Komiteen viste ellers til arbeidet med videre forenkling av plan- og bygningsloven og den pågående revisjon av kommuneloven og ba om at en etter at loven har virket en periode, foretar en vurdering av virkninger av bestemmelsene og behovet for ytterligere forenklinger.

På denne bakgrunn kom Regjeringen høsten 1985 til at det ved siden av det arbeid Planlovutvalget nå gjør med bl.a. å utrede forslag til samordning av planbestemmelser i tilstøtende lover med bestemmelsene i plan- og bygningsloven, var behov for ytterligere et utredningsutvalg som i særlig grad skal arbeide med modernisering av byggesaksbestemmelsene.

## 12.2 «HOLT-UTVALGET»

Utvalget for videreutvikling av plan- og bygningslovens bestemmelser vedrørende byggesaker - «Holtutvalget» - ble oppnevnt ved kongelig resolusjon 13. september 1985. I utvalget sitter fagfolk fra bygningsbransjen og offentlig forvaltning:

Ingeniør, advokat Jon Holt, Bærum, leder
Bygningssjef Kjell Fjærtoft, Ålesund
Teknisk sjef Nils I. Korsvoll, Suldal
Kontorsjef Dikka Simonsen, Oslo
Prosjektleder Svein-Erik Mordal, Steinkjer
Forbundsformann Odd Isaksen, Oslo
Fylkesreguleringsarkitekt Anne Brit Børve, Bodø

Sekretariatsoppgavene er lagt til Kommunal- og arbeidsdepartementet.

Utvalget er gitt følgende mandat:

«Utvalget skal med bakgrunn i bl.a. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) og Stortingets behandling av denne, spesielt Innst.O. nr. 99 (1984-85), og under hensyntagen til Byggesaksutvalgets sluttutredning (NOU 1985:13) og 3B-rapporten «Ny struktur på plan- og bygningslovgivningen» utrede og fremme forslag til bestemmelser som kan sikre en samlet sett mer rasjonell byggesaksbehandling. Videre skal utvalget bl.a. av hensyn til den nære sammenheng det er mellom arealplan og byggesak, avklare om det er behov for å gjøre justeringer i planleggingsbestemmelsene.

Utvalget skal redegjøre for de økonomiske og administrative konsekvenser av sine forslag.»

Om sentrale spørsmål og problemstillinger i det arbeid utvalget skal utføre, heter det ellers i resolusjonen:

«Hovedsiktemålet for utvalgets arbeid skal være å utforme et tidsmessig regelverk som er tilpasset en rasjonell framdrift i byggesaken. Regelverket må ivareta kravene om en rask, effektiv og forsvarlig saksbehanding og stimulere til kvalitet og samarbeid mellom privat og offentlig sektor.

Det må også legges vekt på å få et regelverk på dette felt som er tilpasset et samfunn i stadig utvikling, men hvor også rehabilitering og endret bruk av bestående bebyggelse får økt betydning. Lovgivningen bør gå lenger i retning av egenkontroll/rammestyring med stor frihet for lokalnivået til å utforme detaljer, framfor detaljkontroll. Det må videre legges vekt på at regelverket skal motivere til en fleksibel og resultatorientert byggesaksbehandling, hvor en særlig på det lokale plan understreker myndighetenes oppgave og rolle som serviceorgan og tilrettelegger for nye muligheter.

Foruten de synspunkter på disse spørsmål som er kommet til uttrykk i Ot. prp. nr. 56 (1984-85) Plan- og bygningslov og den etterfølgende behandling i Stortinget, bør også ideer, synspunkter og problemstillinger i 3B-rapporten «Ny struktur på plan- og bygnignslovgivningen» overveies i utredningsarbeidet. Ellers har så vel Byggesaksutvalget som Byggeforskriftsutvalget i sine avsluttende utredningr gitt tilrådninger om videreføring av arbeidet med produktivitet og forenkling av plan- og byggesaksbehandlingen som bør nyttiggjøres i lovarbeidet.

Det bør også vurderes hvordan berørte fagdepartementer kan utvikle forbedringer og gi veiledning om sektormyndighetenes saksbehandlingsprosedyrer.

Selv om utvalget først og fremst skal utrede forslag til modernisering av regelverket, bør det p.g.a. den nære sammenheng det er mellom regler og administrative ordninger, også overveie hva som kan gjøres for å styrke tidsmessige organisatoriske løsninger og administrative ordninger, kfr. utviklingen av ny nemndstruktur i kommunene. Bl.a. bør det vurderes om administrative myndigheter kan gis avgjøringsmyndighet direkte i loven i enkelte sammenhenger. Det bør også vurderes om det kan være aktuelt å delegere ansvar til private initiativtakere og berørte i byggesaker.

Et nytt regelverk må i større grad legge til rette for en bredest mulig medvirkning tidlig i prosessen. Det synes i denne sammenheng viktig å studere ressursbruken og rette økt oppmerksomhet mot økonomiske konsekvenser av at prosesser og avklaring av tiltak tar lang tid.

I denne sammenheng bør en også vurdere en mer generell anvendelse av tidsfrister i saksbehandlingen som et virkemiddel for å sikre rask framdrift og bedre forutberegneligheten i saksbehandlingen. Det vil i denne forbindelse være nærliggende å drøfte en eventuell tidsbegrensning og foreldelse av detaljplaner.

Utvalget bør drøfte om bygningsmyndighetene kan gis en mer sentral samordningsfunksjon ved gjennomføring av utbyggingstiltak og om det vil være tjenlig å etablere nye ordninger til løsning av interessekonflikter som alle parter kan ha nytte av. Bruk av høringer, forhandlinger og mekling på de forskjellige forvaltningsnivåer kan være nyttige instrumenter som utvalget bør vurdere i denne sammenheng.

Lovens nåværende system med lokale forskrifter (vedtekter) bør vurderes kritisk. Behovet bør utredes, og om det er til stede, om vedtekter helt eller delvis kan erstattes med generelle rammebestemmelser eller standardvedtekter som er gyldige uten stadfesting av departementet.

Reglene for reaksjoner mot overtredelse av plan- og bygningsloven bør også vurderes kritisk både med hensyn til hvilke former for reaksjoner som skal kunne nyttes ved ulike overtredelser, og hvem som skal ha myndighet til å iverksette reaksjoner, herunder tvangsfullbyrdelse. Det må tas sikte på hurtigvirkende, effektive reaksjoner samtidig som de nødvendige hensyn til rettssikkerhet ivaretas.

En ny lovgivning må gi muligheter for bedre å nyttiggjøre seg EDB. Utvalget må derfor søke å utforme lovteksten med tanke på en samlet logisk lovstruktur og bruk av entydige begreper rettet inn mot utnytting av de informasjonsregistre og databaser som allerede eksisterer eller som kan forutsees. Det bør legges opp til en saksgang som lett kan håndteres gjennom almene informasjonskanaler ved bruk av enkelt EDB-utstyr.

Den nye «frikommunelov» vil gi hjemmelsgrunnlag for igangsetting av forsøksvirksomhet også innenfor plan- og byggesaksbehandlingen. Utvalget bør følge med i og evaluere denne virksomheten og i nødvendig utstrekning selv ta initiativ til igangsetting av forsøk. Erfaringene bør så langt

som mulig, tas hensyn til ved utformingen av forslag til endringer av plan- og bygningsloven.»

Kommunal- og arbeidsdepartementet kan gi utfyllende bestemmelser om mandat og skal i samråd med Miljøverndepartementet foreta eventuelle avklaringer for å sikre hensiktsmessig samordning i forhold til Planlovutvalgets arbeid.

Det tas sikte på at utredningsarbeidet skal være avsluttet i løpet av første halvår 1987.

### 12.3 MIDLERTIDIG LOV OM FRIKOMMUNER

I Ot.prp. nr. 36 (1985-86), som også er fremmet av Kommunal- og arbeidsdepartementet i vårsesjonen 1986, legges det fram forslag til midlertidig lov om utvidet forsøksvirksomhet i kommuner og fylkeskommuner (frikommuner).

Formålet med forslaget til frikommuneforsøk er å la et begrenset antall kommuner og fylkeskommuner få lov å prøve ut alternative løsninger og organisasjonsformer som er tilpasset den enkelte enhets forutsetninger. Målsettingen er å gi kommunenes innbyggere bedre og mer effektiv service, større innflytelse og et tilbud tilpasset de lokale behov og ønsker. Kommunene og fylkeskommunene inviteres gjennom forsøksordningen til å bidra til å finne fram til nye løsninger i forhold til dem som framgår av dagens regelverk. Dette krever dispensasjoner fra gjeldende lover og forskrifter. Lovforslag vil gi hjemmel til slike forsøk.

Departementet har spesielle forventninger til forsøksvirksomhet innenfor plan- og byggesaksbehandlingen. Det er derfor varslet i Ot.prp. nr. 36 (1985-86) at det vil bli tatt kontakt med enkelte av forsøkskommunene med sikte på å få prøvet ut nye saksbehandlingsregler, beslutningsprosedyrer og bygningstekniske opplegg innen plan- og bygningslovgivningens område.

Kommunal- og arbeidsdepartementet er alt på flere måter engasjert i saker av den art det her er tale om. Både gjennom utviklingsprogrammet 3B og sammen med Miljøverndepartementet i «aksjon enklere plan- og byggesaksbehandling», har departementet tatt initiativ overfor kommunene, fylkeskommunene, fylkesmennene og byggebransjen for å intensivere arbeidet med effektivisering av plan- og byggesaksbehandlingen og for å bedre kvaliteten og redusere kostnadene ved bygge- og anleggsvirksomhet. Frikommuneforsøkene er en naturlig videreføring av disse samarbeidsprosjektene.

En rask iverksetting og gjennomføring av forsøk innenfor plan- og bygningslovgivningen vil bl.a. kunne gi nyttige resultat og erfaringsretur til Holt-utvalgets arbeid. Som nevnt foran har departementet derfor bedt utvalget følge med i og evaluere denne virksomheten og i nødvendig utstrekning selv ta initiativ til igangsetting av forsøk.

Tidsrammene for utvalgets utredningsarbeid har medført at utvalget alt har satt forsøksvirksomheten på dagsorden. Sammen med departementet har utvalget tatt initiativ til et forprosjekt som skal gi bedre grunnlag for rask iverksetting av forsøk i kommuner og fylker når loven trer i kraft. I lys av det framtidige regelverk utvalget etter hvert begynner å se konturene av, synes det på dette tidspunkt særlig interessant å få prøvet ut nye systemer eller elementer i slike systemer vedrørende bl.a. tidsfrister i plan- og byggesaksbehandlingen (se merknader under avsnitt 11), nye samhandlingsteknikker som høringer, forhandlinger og mekling, rammestyring framfor detaljkontroll, andre rollefordelinger privat/offentlig, mer forutberegnelig saksbehandlingsprosess m.m.

### 12.4. 3B-PROGRAMMET

I den senere tid er det iverksatt flere tiltak med sikte på forenklinger innenfor plan- og byggesaksbehandlingen. Ett ledd i dette arbeidet er nyskapningsprogrammet for norsk boligbygging og byggenæring; *3B (Bedre Boliger Billigere)*. Som nevnt foran under 12.1, er programmet et samarbeidsprosjekt mellom staten ved Kommunal- og arbeidsdepartementet og Norges Teknisk-Naturvitenskapelige Forskningsråd (NTNF). Det startet i 1984 og skal gå over 5 år. Hovedmålsettingen er å støtte og bidra til idéskapning og utvikling for å redusere kostnadene ved planlegging, bygging, forvaltning, drift og vedlikehold av boliger.

Programmet fordeler seg i dag på i alt 9 innsatsområder, hvorav 2: «Plan- og byggesaksbehandlingen» og «Plan- og bygningslovgivningen» er direkte innrettet mot h.h.v. konkrete forbedrings- og effektiviseringstiltak innenfor dagens regelverk og nytenkning om en mer moderne plan- og bygningslov. Som nevnt under 12.2., har departementet i Holt-utvalgets mandat spesielt henledet oppmerksomheten mot foreløpige resultater fra dette siste innsatsområdet for å få videreutviklet og prøvet hovedtanker som særlig er uttrykt i prosjektrapport «Ny struktur på plan- og bygningslovgivningen», kfr. også Ot.prp. nr. 56 (1984-85), kap.2.14.

### 12.5. SENTRAL SAMORDNING M.V.

Kommunal- og arbeidsdepartementet har i den foreliggende proposisjon prioritert forbedringstiltak som kan gi en rask effekt og som ved innarbeiding i plan- og bygningsloven, kan settes i kraft samtidig med denne. Departementet har i denne omgang ikke fremmet enkelte lovforslag fra Byggesaksutvalget og som gjelder prinsipielle, men kontroversielle spørsmål. Vi viser i denne forbindelse til merknader under avsnitt 10.

Byggesaksutvalget har videre i sin avsluttende utredning forslått organisasjonsendringer og har synspunkter på prinsipper og alternative strategier for videreføring av arbeidet med produktivitet og forenkling .

Forslagene på disse felt berører flere interesseområder og krever vesentlig samordnet prioritering og bearbeiding med sikte på praktiske reformer. Erfaringer i forbindelse med bl.a. Forenklingsutvalgets utredning (NOU 1976:27) viser at arbeidet med samordning av regelverk og prosedyrer i plan- og byggesaksbehandlingen er ressurskrevende, og at det er behov for en kontinuerlig innsats for å komme fram til omforente interdepartementale løsninger. Kommunal- og arbeidsdepartementet vil bl.a. i samarbeid med Miljøverndepartementet (Planlovutvalget) og på bakgrunn av erfaringer fra forsøksordninger etter frikommuneloven, fortsette samordningsarbeidet overfor fagmyndigheter som i særlig grad påvirker plan- og byggesaksbehandlingen. Siktemålet er at nødvendige bygningsmessige, miljømessige og øvrige krav som kommer inn i byggesaken, så langt mulig bør hjemles i plan- og bygningslovgivningen og forvaltes av bygningsmyndighetene.

Departementet har ved oppnevning og utforming av «Holt-utvalgets» mandat samt ved forberedelsene av frikommuneforsøk hatt for øye Byggesaksutvalgets anbefalinger med sikte på videreutvikling av mer gjennomgripende reformer. Spørsmål som er særlig interessante å få utredet og prøvet nærmere i denne sammenheng, er bl.a.:

- bruk av tidsfrister i plan- og byggesaksbehandlingen,
- utvikling av rammestyring lokalt framfor detaljkontroll - klarere markering av politiske organs ansvar for rammeforutsetninger og retningslinjer, fullmakter til administrasjonen til å håndtere detaljene i plan- og byggesaker,
- vridning av kommunal virksomhet fra kontroll mot service og tilrettelegging for nye muligheter,
- utvikling av mer rasjonelle samhandlings- og konfliktløsningsmodeller m.v.

### 12.6 «PLANMODELLEN»

*Byggesaksutvalget* har i sin avsluttende utredning (NOU 1985:13) lansert den såkalte «Planmodellen» som tar sikte på forenklet og bedre samordnet avgjøringsprosess i enkeltsaker. Hovedelementene i en slik modell er foreløpig:

1. Bygningsrådets avgjøringsmyndighet utvides ved
   - generell overføring av myndighet som tidligere har ligget hos annen fagmyndighet etter sektorlov og
   - etablering av enklere saksbehandlingsprosedyrer på grunnlag av avklaringer i godkjent kommuneplan (arealdelen).
2. Aktuelle myndigheter medvirker i prosessen gjennom et uttalesystem etter samme mønster som ved reguleringsplanleggingen. Berørt fagmyndighet gis klagerett på bygningsrådets vedtak.
3. Fylkesmannen eventuelt med bistand fra et særorgan på fylkesnivå er konfliktløser/klageinstans i alle saker, uansett hvem som klager og hvilket tema som påklages.

*Høringsinstansene* ser gjennomgående positivt på intensjonene bak utvalgets forslag som etter manges oppfatning annonserer forbedringer for publikum, mer forpliktende kommuneplanarbeid , mindre ressurskrevende saksbehandling og introduksjon av helhetsbetraktninger i enkeltsaker. Bl.a. uttrykker *fylkesmannen i Troms* det slik: «. . . at det for så vidt er et tankekors at man har klart å få til en konfliktløsningsmodell med ett organ som «skjærer gjennom» i reguleringssaker, mens småsaker av betraktelig mindre rekkevidde kan strande på ett enkelt sektororgan».

*Forbruker- og administrasjonsdepartementet* støtter utvalgets forslag og mener modellen danner et godt utgangspunkt for den ønskede gjennomgripende reformen på byggesektoren. Kombineres tankene bak modellen med et høringsopplegg der de ulike parter i saken kan møtes og foreta en forpliktende diskusjon over bordet, ser FAD konturene av en virkelig nyorientering.

Hovedinnvendingene mot utvalgets forslag er knyttet til frykten for en uheldig svekking av fagmyndighetenes innflytelse i enkeltsaker og tilhørende fare for at vesentlige samfunnsinteresser kan bli skadelidende. Høringsinstansene er ideelt sett enig i at konflikter som krever politisk avveiing av motstridende samfunnshensyn, bør løses av folkevalgte organer. Forslaget om et nytt fol-

kevalgt klageorgan på fylkesnivå ved siden av fylkeesmannen synes likevel ikke å være umiddelbart forenklende. Flere, bl.a. *Justisdepartementet*, innvender også at modellen vil skape ytterligere uklarheter m.h.t. kompetansefordelingen på fylkesplan. Den vil dessuten falle utenfor det eksisterende administrative og politiske system på fylkesplanet og være lite i tråd med fylkesmannsinstruksen og bruken av fylkesmennene som statens representant i fylkene. En introduksjon av klagerett for berørte fagmyndigheter på bygningsrådets vedtak, synes også å bryte med grunnleggende prinsipper som en bør være varsom med å endre.

*Kommunal- og arbeidsdepartementet* synes «Planmodellen» har i seg mange positive elementer og vil med bakgrunn i høringsuttalelsene be «Holtutvalget» om en nærmere evaluering av reformspørsmålet. Departementet ser mulighetene for en betydelig rasjonaliseringsgevinst ved at fylkesnivået i størst mulig utstrekning tillegges myndighet til endelig å avklare interessemotsetninger som ikke finner sin løsning lokalt. Det bør således på sikt kunne vurderes om også konflikter i plansaker kan løses endelig på fylkesnivå. Departementet har i denne sammenheng merket seg de tanker som er uttrykt i 3B-rapport nr.3 1985, Ny struktur på plan- og bygningslovgivningen, hvor bl.a. Byggesaksutvalgets «Planmodell» er tenkt videreutviklet til et mer helhetlig konfliktløsningssystem på fylkesnivå.

## 13. Overgangsbestemmelser. Oppheving og endring av andre lover. Ikrafttreden.

De bestemmelser som ble gitt i plan- og bygningsloven om ovennevnte forhold må rettes på enkelte mindre punkter som ble oversett da loven ble gitt, samt justeres på bakgrunn av de endringer som fremmes i denne proposisjonen.

Departementet anser det unødvendig å presisere at bygningsråd som er valgt i medhold av bygningsloven fortsetter ut valgperioden og at Byggeforskrift 1985 fortsatt gjelder som forskrifter til plan- og bygningsloven.

Departementet har følgende merknader:

*Til § 117*

I samsvar med forutsetningene, se merknader til § 117 i Ot.prp. nr. 56 (1984-85), foreslås en presisering slik at «fradeling» nevnes ved siden av «arbeid eller tiltak som nevnt i §§ 84 og 93.» Henvisningene vedr. arbeid og tiltak suppleres, jfr. merknader til § 20 m.fl. under 9.4.

*Til § 119*

Den foreliggende proposisjon omfatter bl.a. endringer i lovens §§ 81, 82, 84 og 85. I disse endringsforslag er lagt til grunn at bestemmelser om de tiltak som er nevnt i disse paragrafer skal være likelydende i hele landet. Etter dette vil de vedtekter som er gitt om disse tiltak i medhold av bygningsloven bortfalle når loven her trer i kraft. Ved vedtagelsen av plan- og bygningsloven ble det gjort unntak for disposisjonsplaner vedtatt i medhold av vedtekt til § 82 hvor gjennomføringen er påbegynt før lovens ikrafttreden. I tillegg er det forutsatt at det skal gjøres unntak for bygge- og delingsforbud innført ved vedtekt til § 82 inntil kommunen har fått vedtatt arealdel til kommuneplanen. Dette foreslås nå presisert i lovteksten.

*Til § 123.*

Det foreslås en del tekniske justeringer i § 123 nr. 6 (oreigningslova) og nr. 9 (veglova). Miljøverndepartementet ber om at henvisningen til plan- og bygningsloven i veglovens § 42 første ledd blir foreslått opphevet. Dette bør gjøres for å unngå tvil om vegmyndighetens kompetanseforhold i de øvrige iverksettelsesbestemmelsene i vegloven. Henvisningene til plan- og bygningsloven i vegloven blir etter dette i samsvar med henvisningene til bygningsloven.

Det må inntas et nytt nr. 13 til § 123. Plan- og bygningsloven gjelder for hele landet, jfr. § 1. Behovet for brannlovens § 24 bortfaller derfor når plan- og bygningsloven trer i kraft, og foreslås opphevet.

I nr. 20 (havneloven) er § 18 første ledd foreslått endret da reglene om de tiltak som er nevnt i § 84 skal være likelydende i hele landet.

II

Ikrafttreden av denne endringsloven foreslås fastsatt av Kongen, og bør skje samtidig med ikrafttreden av plan- og bygningsloven.

Som nevnt i Ot.prp. nr. 45 (1984-85) pkt. 7 s. 20 kan reglene i § 106 a om heis m.v. ikke tre i kraft før de nærmere krav til slike anlegg er fastsatt gjennom Norsk Standard og byggeforskriftene.

De nye bestemmelsene om fjernvarmeanlegg skal ikke tre i kraft samtidig med resten av loven, jfr. merknadene til § 66 a.

På bakgrunn av det ovenstående må det gis hjemmel for at Kongen kan bestemme at de enkelte bestemmelser skal tre i kraft til ulik tid. Dette foreslås inntatt i § 122 nytt annet punktum.

Kommunal- og arbeidsdepartementet

tilrår:

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt utkast til proposisjon til Stortinget om lov om endringer i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.

---

**Vi OLAV**, Norges Konge,

gjør vitterlig:

Stortinget blir innbudt til å gjøre vedtak til lov om endringer i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 i samsvar med et framlagt utkast.

Tilråding fra Kommunal- og arbeidsdepartementet ligger ved i avtrykk.

---

# Utkast
# til lov om endringer i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.

I plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 vedtas følgende endringer:

§ 3 annet ledd siste punktum skal lyde:

Heller ikke kan det ved vedtekt gjøres lempinger i bestemmelsene i §§ 65 første ledd eller 66 nr. 1 eller gjøres endringer i de bestemmelser som er gitt i eller i medhold av *§§ 81*, 82 *og 84*.

§ 8 annet punktum skal lyde:

Det gjelder ikke gjøremål etter lovens kap. I, kap. II med unntak av §§ 10-1 annet *ledd og* 11-1 nr. 2, kap. VI - VII med unntak av § 28-1 nr. 2 annet *punktum, og §§ 35 nr. 2*, 36, *37*, 69 nr. 4, 109 annet ledd, 117 og 118, med mindre det er bestemt i den enkelte bestemmelse.

§11-1 nr. 3 skal lyde:

3. Avgjerder av bygningssjefen eller andre *tjenestemenn skal* protokolleres i den utstrekning de ikke blir gitt skriftlig.

§ 16 annet ledd første punktum skal lyde:

Ved kunngjøring av planutkast etter §§ 18, 20-5 og 27-*1* skal det gjøres oppmerksom på om det foreligger alternative utkast til planen i medhold av denne lov som ikke har vært eller vil bli kunngjort.

§ 20-4 annet ledd bokstav a skal lyde:

a) For områder avsatt til utbyggingsformål og for områder langs vassdrag inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan fastsettes at arbeid og tiltak som nevnt i lovens *§§ 81*, 84, *86 a, 86 b* og 93 samt fradeling til slike formål ikke kan finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

§ 20-6 annet ledd første punktum skal lyde:

Arbeid og tiltak som nevnt i *§§ 81, 84, 86 a, 86 b og 93* samt fradeling av eiendom til slike formål må, når ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan.

§ 21 første punktum skal lyde:

Blir ubebygd eiendom eller større del av slik eiendom i arealdelen lagt ut til formål som nevnt i *§ 25 nr. 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder*, og eiendommen innen 4 år ikke blir regulert eller utlagt til annet formål i arealdelen, kan grunneieren (festeren) kreve erstatning etter skjønn, eller at ekspropriasjon straks blir foretatt, hvis båndleggingen medfører at eiendommen ikke lenger kan nyttes på regningssvarende måte.

§ 25 første ledd nr. 1 skal lyde:

1. Byggeområder:
herunder områder for boliger med tilhørende anlegg, forretninger, kontorer, industri, *fritidsbebyggelse (fritidsboliger og tilhørende uthus)*, samt områder for offentlige (statens, fylkets og kommunens) bygninger med angitt formål, andre bygninger med særskilte angitte allmennyttige formål, herberger og bevertningssteder og for garasjeanlegg og bensinstasjoner.

§ 25 nr. 6 skal lyde:

6. Spesialområder:
herunder områder for private veger, camping, områder for anlegg i sjøen, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, fiskebruk, friluftsområder som ikke går inn under nr. 4, parkbelte i industriområde, naturvernområder, klimavernsoner, frisiktsoner ved veg, restriksjonsområde rundt flyplass, og område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass, områder for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, grav- og urnelunder, vann- og avløpsanlegg, *områder for bygging og drift av fjernvarmeanlegg*, steinbrudd og masseuttak, anlegg for Televerket og øvingsområder med tilhørende anlegg for forsvaret og sivilforsvaret.

§ 25 tredje (siste) ledd oppheves.

§ 27-2 nr. 3 første ledd, nytt sjette og sjuende punktum skal lyde:

Grunneiere og rettighetshavere i området bør så vidt mulig varsles særskilt ved brev. Brevet skal inneholde opplysninger om eventuell klageadgang etter § 27-3 (jfr. forvaltningslovens kap. VI) samt de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet og tredje ledd og § 42 annet ledd.

§ 28-2 femte ledd nytt fjerde og femte punktum skal lyde:

Grunneiere og rettighetshavere i området bør så vidt mulig varsles særskilt ved brev. Brevet skal inneholde opplysninger om eventuell klageadgang etter paragrafens sjette ledd (jfr. forvaltningslovens kap. VI) samt de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet og tredje ledd og § 42 annet ledd.

§ 31 nr. 1 første ledd første punktum skal lyde:

1. Endelig reguleringsplan er straks bindende for alle arbeid og tiltak som nevnt i *§§ 81, 84, 86 a, 86 b og 93* innenfor planens område.

§ 31 nr. 4 første punktum skal lyde:

Fra den tid vedtak om regulering til fornyelsesområde (§ 25 nr. 8) er gjort kjent i samsvar med § 27-2 *nr. 3* kan grunneier (rettighetshaver) innenfor området ikke gjøre rett gjeldende i henhold til planen.

§ 32 nr. 1 annet ledd skal lyde:

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter 27-2 *nr. 3*, eller vedtak etter § 28-1 nr. 2 er gjort kjent eller bebyggelsesplan er kunngjort etter § 28-2 femte ledd.

§ 33 første ledd første punktum skal lyde:

Finner bygningsrådet at et område bør reguleres eller omreguleres, kan rådet bestemme at eiendommer innenfor området ikke må deles og arbeid eller tiltak som nevnt i *§§ 81*, 84, *86 a, 86 b* og 93 ikke settes i gang før reguleringsspørsmålet er endelig avgjort.

§ 35 nr. 1 skal lyde:

*Kommunestyret kan foreta* ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

§ 35 nr. 3 første ledd første punktum skal lyde:

Før kommunestyret gjør vedtak *om ekspropriasjon etter nr. 1 og om å* søke samtykke til ekspropriasjon etter *nr. 2*, skal saken være best mulig klarlagt, og de som inngrepet er rettet mot, skal ha hatt høve til å uttale seg.

§ 35 nytt nr. 7 skal lyde:

*Kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon etter nr. 1 og nr. 6 skal grunngis og kan påklages til departementet.*

§ 38 Overskriften skal lyde:

§ 38. Grunneiers rett til ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg og fellesareal *samt parkbelte i industriområde.*

§ 38 første punktum skal lyde:

Hvor *det i* henhold til § 67, jfr. § 63 nr. 3, er bestemt at deling eller bebyggelse ikke må skje med mindre veg eller hovedavløpsanlegg er lagt, kan grunneieren (festeren) med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til disse formål.

§ 38 nytt tredje ledd skal lyde:

*Hvor bygningsrådet med hjemmel i § 67 a annet ledd har stilt som vilkår for byggetillatelse at parkbelte i industriområde blir erverva i samsvar med reguleringsplan eller bebyggelsesplan, kan grunneieren (festeren) med samtykke av kommunestyret foreta ekspropriasjon til dette formål.*

§ 42 første ledd første punktum skal lyde:

Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan at kommunen etter § 35 nr. 1 *eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen etter nr. 6, har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren (festeren) kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er avsatt til formål som nevnt i § 25 nr. 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder.*

*Kapittel IX skal lyde:*

*Kap. IX Refusjon for utgifter til veg, vann og avløp m.v.*

*§ 46. De refusjonsberettigede tiltak*

1. *Den som har lagt, omlagt eller utvidet godkjent offentlig veg eller godkjent offentlig anlegg for transport av vann eller avløp, kan kreve sine utlegg refundert etter reglene i denne lov. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket er pålagt i medhold av § 67. Med veg forstås kjøreba-*

*ne med fortau og snuplasser, gangveg, sykkelsti, turveg og offentlig plass. Det kan ikke kreves refusjon for utgifter til offentlig vegstrekning hvor private avkjørsler ikke blir tillatt.*

2. *Videre kan refusjon kreves av den som i medhold av reguleringS- eller bebyggelsesplan har lagt ut grunn til eller opparbeidet felles avkjørsel, felles gårdsplass, annet felles areal for flere eiendommer eller parkbelte langs industristrøk. Endelig kan den som har lagt, omlagt eller utvidet privat anlegg for transport av vann eller avløpsvann i område som inngår i reguleringS- eller bebyggelsesplan, kreve refusjon.*

*§ 47. Refusjonsenheten*

1. *Utgiftene som refererer seg til en strekning hvor en sammenhengende opparbeiding, omlegging eller utviding av tiltak som nevnt i § 46 nr. 1 finner sted, skal samlet fordeles på de areal som ifølge § 49 er refusjonspliktig til enheten. Dersom terrengforholdene eller skifte av strøkets karakter langs strekningen eller andre særlige omstendigheter tilsier det, kan bygningsrådet treffe vedtak om at fordelingen skal skje etter en annen enhet når det finnes påkrevd for å hindre en klart urimelig fordeling av utgiftene mellom de eiendommer som berøres av tiltaket.*
2. *For tiltak som nevnt i § 46 nr. 2, er tiltaket slik det framgår av planen, en enhet.*

*§ 48. Utgifter som kan kreves refundert.*

*Den refusjonsberettigede kan kreve tilbake samtlige utgifter som har vært nødvendige for å få utført tiltaket.*

*Hvor veggrunnen erverves eller utføring skjer i større bredde enn bestemt i § 67, skal utgiftene nedsettes i forholdet mellom bredde som det kan kreves refusjon for, og faktisk bredde. Blir det som følge av den større bredde, nødvendig å fjerne bygning eller anlegg, er erstatningsbeløpet samt rivnings- og ryddingsutgifter ikke refusjonsberettiget.*

*Legges det ledninger med større diameter enn bestemt i § 67, skal utgiftene nedsettes i forholdet mellom rørdiameter som det kan kreves refusjon for og faktisk rørdiameter.*

*§ 49. Refusjonspliktig areal*

1. *Refusjon for tiltak som nevnt i § 46 nr. 1, belastes ubebygd areal som kan bebygges og som på grunn av tiltaket får etablert lovlig tilknytning til veg, vann- eller avløpsledninger etter § 67. 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. Endelig regnes som ubebygd et areal med bebyggelse som etter bygningsrådets skjønn er saneringsmoden eller som av andre grunner har en klart lavere verdi enn verdien av den tomt den beslaglegger.*

   *Refusjon belastes også bebygd areal som har fått midlertidig utsetting med å oppfylle forpliktelsene etter § 67, såfremt forpliktelsen blir oppfylt gjennom tiltaket.*
2. *Refusjon for tiltak som nevnt i § 46 nr. 2, belastes de areal som de ifølge reguleringS-eller bebyggelsesplanen skal tjene. For areal som er helt eller delvis bebygd, gjelder de samme regler som under nr. 1.*

*§ 50. Fordelingsfaktorene*

1. *De utgifter som kan kreves refundert fordeles mellom de refusjonspliktige areal med en halvpart på hver av faktorene grunnareal og tillatt utnytting. Hvor utnyttingen ikke er fastlagt i godkjent plan, avgjør bygningsrådet antatt tillatt utnytting.*

   *Kommunestyret kan for hele eller del av kommunen fastsette et annet forhold mellom faktorene og at andre faktorer skal anvendes.*
2. *Refusjonsbeløp som kan pålegges den enkelte eiendom, skal være begrenset til den verdauke som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen. Grunneier eller fester kan kreve at verdauken fastsettes ved takst holdt av 3 sakkyndige oppnevnt av herreds-/byretten. Krav om takst må være satt fram for bygningsrådet innen 3 uker etter at melding om bygningsrådets vedtak ifølge § 53 er mottatt. Taksten kan overprøves av 3 nye sakkyndige oppnevnt av lagmannsretten. Krav om overprøving må være satt fram innen 3 uker etter at melding om takstresultatet er mottatt. Den som krever takst bærer utgiftene ved takstforretningene.*

   *Dersom bestemmelsen i første ledd fører til at ikke alle utgifter ifølge § 48 blir dekket for en eller flere av eiendommene, kan refusjonskreditor kreve at det/de udekkede beløp blir fordelt på de andre eiendommene i samsvar med reglene i nr. 1. Det er et vilkår at hver av de eiendommer som blir pålagt tilleggsrefusjon, må antas å ha en verdauke som er minst like stor som summen av refusjonsbeløpene for eiendommen. Bestemmelsene i første*

*ledd får tilsvarende anvendelse. Fristen for å kreve takst regnes fra melding om tilleggsrefusjon er mottatt.*

*§ 51. Innløsningsrett*

*Grunneier som mener at hans areal ikke kan bebygges på en økonomisk forsvarlig måte hvis det skal belastes med den pålagte refusjon, kan kreve at tiltakshaver innløser arealet. Kravet må framsettes innen 3 måneder fra mottaking av det endelige refusjonskravet. Tiltakshaver plikter å påstevne skjønn for å fastsette innløsningssummen.*

*§ 52. Planer*

*Før tiltaket blir påbegynt, skal tiltakshaveren ha utarbeidet planer på kart og med kostnadsoverslag. Private sender materialet til kommunen for godkjenning. Kommunen kan kreve innsendt bindende pristilbud for utføringen av tiltaket, eventuelt innhentet i anbudskonkurranse.*

*§ 53. Bygningsrådets medvirkning*

*Når materialet etter § 52 foreligger, skal kommunen sende det til bygningsrådet som treffer vedtak om hvilke areal som er refusjonspliktige, og eventuelt vedtak om hvilken refusjonsenhet etter § 47 nr. 1 annet punktum og antatt tillatt utnytting etter § 50 nr. 1 første ledd annet punktum som skal legges til grunn. Før rådet treffer vedtak, skal de berørte eiere (festere) av refusjonspliktige areal få seg tilsendt til uttalelse et foreløpig refusjonskart som viser de refusjonspliktige areal hvor arealenes størrelse og utnytting er angitt. De skal også få tilsendt kostnadsoverslag og foreløpig oversikt over fordelingen på de refusjonspliktige areal. Dersom bygningsrådet treffer vedtak etter § 47 nr. 1 annet punktum, skal grunnen oppgis.*

*§ 54. Når tiltaket kan påbegynnes*

*Med mindre annet blir bestemt av bygningsrådet i det enkelte tilfellet, faller retten til å kreve refusjon bort dersom tiltaket påbegynnes før materialet etter § 52 er sendt bygningsrådet.*

*§ 55. Fastsetting av refusjonen*

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

*Kommunen foretar en foreløpig fastsetting av det beløp som kan kreves refundert, og en fordeling på det refusjonspliktige areal. Utkastet sendes de refusjonspliktige til uttalelse. Deretter treffes refusjonsvedtaket av kommunens øverste administrative sjef eller annen tjenestemann etter formannskapets bestemmelse. De vedtak i saken som er truffet etter § 53, er bindende for den som treffer refusjonsvedtaket. Vedtaket meddeles de berørte med opplysning om søksmålsfristen etter § 58.*

*Vedtaket etter andre ledd kan påklages til formannskapet. Formannskapet kan delegere sin myndighet til et kommunalt utvalg opprettet etter kommunestyrelovens § 25.*

*§ 56. Forfallstidspunktet*

*Refusjonsbeløpet forfaller til betaling 5 uker etter at refusjonsvedtaket er meddelt de refusjonspliktige.*

*For ubebygd del av bebygd areal som er refusjonspliktig etter § 49, og som kan bebygges selvstendig, forfaller refusjonsbeløpet likevel ikke før den ubebygde del blir utskilt ved delingsforretning.*

*Dersom eieren (festeren) ønsker det, kan et refusjonsbeløp som det offentlige har krav på, betales over høyst 5 år i årlige terminer med 10 % rente pr. år av det beløp som til enhver tid står tilbake. Kongen kan fastsette en høyere eller lavere rente enn den som er fastsatt i foregående setning.*

*Dersom arealet som følge av midlertidig byggeforbud eller av annen særlig grunn som ikke skyldes de refusjonspliktiges forhold, for tiden ikke kan nyttes på den måte refusjonsplikten forutsetter, kan refusjonsbeløpet, eventuelt vedkommende del av det, først kreves betalt når adgangen til slik utnytting inntrer.*

*Fra forfallstidspunktet plikter refusjonsdebitor å betale den til en hver tid gjeldende morarente. Lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. gjelder tilsvarende.*

*§ 57. Refusjonsdebitor, panterett*

*Den som eier det refusjonspliktige areal når refusjonsvedtaket treffes, er ansvarlig for betaling. Endelig fastsatt refusjonskrav har panterett i det refusjonspliktige areal eller - dersom arealet ikke er utskilt ved delingsforretning - den eiendom arealet er en del av. Refusjonskravet kan også inndrives ved utpanting.*

*Hvor grunnen er bortfestet, er festeren med mindre annet er avtalt, ansvarlig for betalingen dersom grunnen er bortfestet ved arvefeste eller for så lang tid at det minst er 30 år igjen av festetiden etter at kravet eller noen del av det er forfalt. Det samme gjelder dersom festeren etter avtalen har rett til å kreve festet forlenget for så lang tid at den*

*samlede gjenstående festetid i tilfelle avtalen forlenges, blir minst 30 år.*

*§ 58. Søksmål*

*Søksmål for å prøve lovligheten av refusjonsvedtaket må anlegges innen 2 måneder fra det er meddelt. Det kan ikke gis oppreisning for fristoversittelse.*

*Berørte grunneiere som ikke er gjort til parter gjennom stevning, skal varsles av retten og gis en frist på 3 uker til å melde seg som part. Blir refusjonsvedtaket kjent ugyldig, skal det oppheves i sin helhet og henvises til ny behandling i kommunen.*

*Ny § 66 a skal lyde:*

*§ 66 a. Fjernvarmeanlegg*

*Ved vedtekt kan bestemmes at bygninger som oppføres innenfor et område som omfattes av konsesjon gitt etter lov om bygging og drift av fjernvarmeanlegg, må tilknyttes fjernvarmeanlegget. Slik vedtekt er gyldig uten departementets stadfesting.*

§ 67 skal lyde:

*§ 67. Krav om opparbeiding av veg og hovedledning for vann og avløp*

1. *I regulert strøk og i områder som omfattes av bebyggelsesplan, kan tomt bare* deles eller bebygges dersom:
   a. *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. 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 hvis bebyggelse etter planen helt eller delvis er forutsatt å tjene annet enn boligformål, og for eiendom hvor planen tillater boligblokker på 4 etasjer eller mer, skal plikten så vel for grunnerverv som for utføring likevel gjelde en vegbredde av inntil 20 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring.*
   b. hovedavløpsanlegg, 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.

      Bygningsrådet 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. Bygningsrådet kan godta vannforsyning fra annen vannledning.

   *Bygningsrådet kan gi delingstillatelse på vilkår av at arbeidene under første ledd a, b og c blir utført før tomta bebygges.*
2. *I område som i kommuneplan er avsatt til utbygging eller til råstoffutvinning, kan bygningsrådet sette som vilkår for delings-eller byggetillatelse at tiltak som nevnt i nr. 1 bokstav a - c er gjennomført.*
3. *Kommunen kan gi regler om utføringen.*
4. *Veg, hovedavløpsledning og hovedvannledning som er lagt av grunneier (fester) i samsvar med bestemmelsene i nr. 1 eller 2 ovenfor, holdes ved like av kommunen fra det tidspunkt anlegget er ferdig og godkjent, og tilfaller da kommunen uten vederlag. Kommunen plikter likevel ikke å overta veg som ikke er opparbeidd i full bredde etter nr. 1 bokstav a.*

   *Kommunens overtakelse er ikke til hinder for at en grunneier (fester) som er refusjonskreditor, krever dekning av debitor for refusjonsbeløp som er uoppgjort ved overtakelsen.*

Ny § 67 a skal lyde:

*§ 67 a. Krav om opparbeiding av fellesareal og av parkbelte i industriområde*

*Hvor det i reguleringsplan eller i bebyggelsesplan er fastsatt felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer, kan bygningsrådet sette som vilkår for delings- eller byggetillatelse at fellesarealet erverves, klausuleres og opparbeides i samsvar med planen.*

*I industriområde hvor det i reguleringsplan eller bebyggelsesplan er fastsatt parkbelte, kan bygningsrådet sette som vilkår for byggetillatelse på de tilgrensende tomter, at parkbeltet erverves og opparbeides langs tomta i samsvar med planen.*

§ 68 skal lyde:

§ 68. Byggegrunn. *Miljøforhold*

Grunn kan bare *deles eller* bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot *fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.*

Bygningsrådet kan *for grunn eller område som nevnt i første ledd, om nødvendig nedlegge forbud mot bebyggelse eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal.*

§ 78 nr. 2 skal lyde:

2. *Plassering av* idrettsanlegg, bensin- og servicestasjon, garasje- og tankanlegg, friluftskafé og kiosk *skal godkjennes* av bygningsrådet. Ved *avgjørelse* av om *god-*

*kjenning* skal gis, tas hensyn til bl.a. om anlegget vil virke skjemmende eller være sjenerende for trafikken eller beboerne i strøket.

§ 81 skal lyde:

*§ 81. Driftsbygninger i landbruket*

*For oppføring av ny driftsbygning i landbruket og for endring og reparasjon av bestående driftsbygning gjelder bestemmelsene i loven her så langt de passer. Bestemmelsene i § 65 annet, tredje og fjerde ledd, § 66 nr. 1 og nr. 2 annet og tredje ledd gjelder ikke. Departementet kan gi forskrift om at også andre bestemmelser i loven her ikke skal gjelde, og om det saklige virkeområde for bestemmelsene i paragrafen her.*

*Arbeidet trenger ikke byggetillatelse etter § 93 dersom det er sendt melding til bygningsrådet om arbeidet og om at dette vil bli utført i samsvar med de bestemmelser som er gitt i eller i medhold av paragrafen her. Meldingen skal være skriftlig og gi opplysninger om de planer som er lagt til grunn for arbeidet. Det skal videre fremgå av meldingen at naboer og gjenboere er varslet om arbeidet, jfr. § 94 nr. 3, som får tilsvarende anvendelse. Arbeidet kan utføres 3 uker etter at meldingen ble mottatt av bygningsrådet. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet forlenge fristen med ytterligere 3 uker.*

*For arbeid som utføres i samsvar med reglene i første og annet ledd gjelder ikke lovens kap. XVI med unntak av § 97. Bygningsrådet kan gi de pålegg som finnes nødvendige for å få arbeidet forsvarlig utført. Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt bygningsrådet eller arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, gjelder bestemmelsene i § 96 tilsvarende.*

*Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser om innholdet av melding som nevnt i annet ledd og om bygnings- og branntekniske krav.*

*Bestemmelsene i denne paragraf gjelder også husvær for seterbruk eller skogdrift.*

§ 82 skal lyde:

*§ 82. Fritidsbebyggelse*

*For fritidsbebyggelse (fritidsboliger og tilhørende uthus) gjelder bestemmelsene i loven her med unntak av § 65 annet, tredje og fjerde ledd og § 66 nr. 2 annet og tredje ledd. Departementet kan gi forskrift om at også andre bestemmelser i loven her ikke skal gjelde. Videre departementet gi forskrift om saksbehandling og om bygnings- og branntekniske krav.*

§ 84 skal lyde:

§ 84. Andre varige konstruksjoner og anlegg

*For arbeid med varige konstruksjoner og anlegg, masseuttak og -fylling som ikke går inn under § 93 gjelder bestemmelsene i loven her tilsvarende så langt de passer. Departementet kan gi forskrift om at bestemmelser i loven her ikke skal gjelde, og om det saklige virkeområdet for bestemmelsene i paragrafen her.*

*Bestemmelsene i § 81 annet, tredje og fjerde ledd får tilsvarende anvendelse.*

§ 85 skal lyde:

§ 85. Midlertidige *eller* transportable konstruksjoner *eller* anlegg, *herunder campingvogner, telt o.l.* Skur og opplag

*Midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg må ikke plasseres slik at de hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv eller på annen måte fører til vesentlige ulemper for omgivelsene.*

*Plassering* av midlertidige konstruksjoner eller anlegg skal på forhånd meldes til bygningsrådet. Midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg må ikke *plasseres* for et lengre tidsrom enn 3 måneder uten at bygningsrådet på forhånd har gitt samtykke, og skal straks fjernes når tiden er utløpt, eller, hvis samtykke er gitt på ubestemt tid, når bygningsrådet krever det.

*Ved vedtekt som er gyldig uten departementets stadfesting kan bestemmes at midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg ikke kan plasseres innenfor bestemte deler av kommunens område, eller at de bare skal kunne plasseres på nærmere fastsatte vilkår. Dette gjelder ikke konstruksjoner eller anlegg på bygge- eller anleggstomt.*

*Bestemmelsene i første, annet og tredje ledd gjelder også for campingvogner, telt o.l. Reglene i annet og tredje ledd gjelder likevel ikke for plassering av campingvogn på boligeiendom som er bebygd med småhus og som er helårsbolig eller for plassering av mindre, bærbare telt (vandretelt).*

Telt med større areal enn 50 m2 må *heller ikke for tidsrom kortere enn 3 måneder plasseres* uten samtykke av bygningsrådet.

For skur, arbeidsbrakker og opplag kan departementet gi særlige bestemmelser ved forskrift.

Ny § 86 a skal lyde:

*§ 86 a. Mindre byggearbeid på boligeiendom*

*Mindre byggearbeid på boligeiendom - herunder eiendom for fritidsbebyggelse -*

*som er bebygd med småhus, kan utføres uten byggetillatelse etter § 93 dersom*

*a. naboer og gjenboere er varslet og deretter ikke krever at planene legges frem for bygningsrådet som søknad om byggetillatelse etter § 94. Krav om slik saksbehandling må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at varsel er sendt, og*
*b. melding om byggearbeidet er sendt bygningsrådet og dette ikke innen 3 uker etter at det har mottatt slik melding, krever at byggeplanene legges fram for bygningsrådet som søknad om byggetillatelse etter § 94, og*
*c. byggearbeidet ellers utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.*

*For byggearbeid som utføres i samsvar med reglene i første ledd gjelder ikke lovens kapittel XVI.*

*Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser.*

Ny § 86 b skal lyde:

*§ 86 b. Byggearbeid innenfor en enkelt bedrifts område*

*Etter departementets vedtak kan byggearbeider innenfor en enkelt bedrifts område utføres uten at lovens kapittel XVI om byggetillatelse og kontroll med byggearbeid får anvendelse. Departementet kan knytte vilkår til slikt vedtak. Før departementet treffer vedtak skal bygningsrådet og kommunestyret ha hatt høve til å uttale seg.*

*Byggearbeid etter første ledd må ikke utføres før melding om arbeidet er sendt til bygningsrådet.*

*Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser.*

Overskriften til § 89 a skal være:

*§ 89. Utbedringsprogram*

Paragraf 89 a nytt femte (siste) ledd skal lyde:

*Kommunestyrets vedtak om utbedringsprogram kan påklages til departementet.*

§ 92 første ledd første punktum skal lyde:

Reglene i § 65 annet til fjerde ledd, § 66 nr. 2 annet til tredje ledd om tilknytning *til vann- og avløpsledning, § 68 for* så vidt angår krav om avledning av grunn- og overvann, § 69 nr. 1 tredje punktum om fjerning og beskjæring av trær og beplantning, § 80 nr. 2 om bygning eller virksomhet som medfører fare eller særlig ulempe, § 103 om innhegning, § 105 om belysning og reinhold m.v. og § 106 om fyringsanlegg, piper og ventilasjonsanlegg, gjelder også i forhold til bestående bygning.

§ 93 skal lyde:

§ 93. Arbeid som krever byggetillatelse

Følgende arbeid - herunder graving og fylling - må ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt bygningsrådet, og dette deretter har gitt tillatelse:

a. Oppføring av bygning.
b. De arbeid som er nevnt i § 87.
c. Endring av fasade.
d. Ominnredning av bygning, når bygningen er i strid med reguleringsplan.
e. Oppføring *av innhegning* mot veg.
f. Riving av bygning, unntatt når rivingen skjer etter pålegg av bygningsrådet (jfr. § 91).

*Den myndighet som i første ledd - med unntak av bokstav f - er lagt til bygningsrådet, kan utøves av bygningssjefen når det gjelder kurante byggetiltak som i alle forhold tilfredsstiller gjeldende lovgivning. Ved vedtekt som er gyldig uten departementets stadfesting, kan bestemmes at reglene i dette ledd ikke skal gjelde i kommunen. Reglene i § 15 fjerde ledd gjelder tilsvarende.*

Tillatelse av bygningsrådet må også innhentes før bygning eller del av bygning blir brukt til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt, eller til annet formål enn bygningen eller vedkommende del av den tidligere har tjent.

*Tillatelse etter første ledd er ikke nødvendig for arbeider som utføres i medhold av §§ 81, 84, 85, 86a eller 86b.*

§ 97 skal lyde:

Bygningsrådet *har rett til å føre kontroll* med at arbeidet blir utført i samsvar med denne lov, forskrift og vedtekt, og at godkjente tegninger og særlige vilkår og pålegg blir fulgt. Rådet har rett til *i denne forbindelse å* kreve de opplysninger det finner nødvendig. De prøver som er nødvendig for kontrollen, kan bygningsrådet la utføre for byggherrens regning.

*Skifte av eier eller byggherre* under arbeidet skal straks meldes til bygningsrådet.

Ny § 106 a skal lyde:

*§ 106 a. Heis, rulletrapp og rullebånd*

*1. Heis, rulletrapp og rullebånd skal være slik utført og driften av slikt anlegg så betryggende at bruken av anlegget ikke kan medføre personskade.*

*Eieren av anlegget er ansvarlig for at anlegg som er i bruk er i driftssikker stand. Arbeid med installasjon av slike anlegg må ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt bygningsrådet og dette deretter har gitt tillatelse. Anlegg må ikke settes i drift uten at melding på forhånd er sendt bygningsrådet.*

2. *Eieren av heisanlegget skal sørge for at det føres tilsyn og sikkerhetskontroll med anlegget og for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell. Ordningen med tilsyn og sikkerhetskontroll skal meldes til bygningsrådet for hvert enkelt anlegg.*

   *Bygningsrådet kan føre sikkerhetskontroll med heisanlegg. Slik kontroll kan også føres av departementet eller den det bemyndiger.*

3. *Bestemmelsen i § 109 (Gebyr) gjelder tilsvarende. Gebyr til kommunene kan fastsettes også for bygningsrådets kontroll med heisanlegg som er i drift. Kommune som ikke selv har tilsatt fagkyndig personell for behandling av søknad om anleggstillatelse, for kontroll av anleggsarbeidet eller for kontroll med anlegg som er i drift skal nytte fagkyndig bistand. Utgifter til slik bistand kan kreves dekket hos anleggseier og fastsettes ved gebyr etter reglene i § 109.*

   *For øvrig gjelder bestemmelsene i §§ 77, 87, 89, 90, 91 og i kapitlene XVI, XVIII og XIX tilsvarende så langt de passer.*

4. *Departementet kan ved forskrift gi nærmere bestemmelser bl.a. om anleggsinstallasjon, om tilsyn, sikkerhetskontroll og reparasjon for anlegg som er i drift, om kvalifikasjonskrav til heisinstallatører, montører og tilsyns- og kontrollpersonell, om anleggseierens plikter, om bygningsrådets oppgaver samt om bygnings- og brannteknikske krav til heisrom med tilhørende utstyr.*

*Departementet kan ved forskrift gi bestemmelser om*

*a. krav til sikring av anlegget for å hindre skade på eiendom.*

*b. at bygning eller andre varige konstruksjoner og anlegg av særlig art eller høyde skal planlegges og oppføres med heis for å sikre hensiktsmessige kommunikasjonsveier og*

*c. at de bestemmelser som gjelder for heis, rulletrapp og rullebånd helt eller delvis skal gjelde også for andre permanente løfteinnretninger.*

§ 109 første ledd nytt annet punktum skal lyde:

*Nødvendig bruk av sakkyndig bistand for vurdering av søknaden kan, med samtykke av byggherren, gjøres for dennes regning. Byggherren kan selv sørge for de nødvendige utredninger.*

Nåværende annet punktum blir nytt tredje punktum.

§ 110 nr. 1 skal lyde:

1. utfører eller lar utføre et arbeid *i strid med de bestemmelser som er gitt i eller i medhold av §§ 81, 82, 83, 84, 85, 86 a, 86 b og 106 a.*

§ 111 nr. 2 skal lyde:

2. *tross skriftlig pålegg ikke oppfyller plikten etter § 89 til å holde bygning eller annen innretning i stand.*

Nr. 2 i loven blir ny nr. 3.

§ 113.

Overskriften skal lyde:

§ 113. Stansing av ulovlig arbeid og opphør av ulovlig bruk. *Fjerning eller retting av ulovlig utført arbeid*

Nytt siste punktum skal lyde:

*Bygningsrådet kan kreve at ulovlig utført arbeid blir fjernet eller rettet.*

§ 117 første ledd første punktum skal lyde:

For inntil 3 år fra lovens ikrafttreden kan kommunestyret vedta at arbeid eller tiltak som nevnt i §§ 81, 84, 86 a, 86 b og 93, *samt fradeling til slike formål,* ikke kan settes i verk uten etter samtykke fra bygningsrådet før området inngår i arealdelen av kommuneplanen eller reguleringsplan.

§ 119 nr. 1 annet punktum skal lyde:

*Når loven her trer i kraft bortfaller oversiktsplanvedtekter gitt i medhold av bygningsloven og vedtekter til bygningslovens § 82 om sportshytter m.v. med unntak som nevnt i annet ledd tredje punktum og med unntak av vedtekt til § 82 om bygge- og delingsforbud. Sistnevnte vedtekt gjelder inntil kommunen har fått vedtatt arealdel til kommuneplan. Videre bortfaller vedtekt gitt i medhold av bygningsloven om driftsbygninger for jord- eller skogbruk (§ 81), om andre varige konstruksjoner og anlegg (§ 84) og om midlertidige og transportable konstruksjoner og anlegg samt skur og opplag (§ 85).*

§ 123 nr. 6 skal lyde:

Lov 23. oktober 1959 om oreigning av fast eigedom § 30 nr. *30, 31* og *32* oppheves. Nr. *41* skal lyde:

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.

I § 123 nr. 9 gjøres følgende rettinger:

§ 12 annet ledd skal lyde:

Departementet gir føresegner om utarbeiding av framlegg til planar for riksveg og fylkesveg og *om* førehaving av slike framlegg.

§ 29 første ledd skal lyde:

Langs offentlig veg skal det vere byggegrenser. Dersom ikkje anna følgjer av reguleringsplan etter plan- og bygningslova, skal byggegrens*ene* fastsett*ast* etter reglane i denne paragrafen.

§ 40 første ledd skal lyde:

Avkjørsle frå offentlig veg må berre byggast eller nyttast etter reguleringsplan etter *plan- og bygningslova* eller plan etter § 12 i veglova.

§ 42 første ledd skal lyde:

Blir avkjørsle bygd eller nytta i strid med det som er fastsatt i eller med heimel i denne *lova, kan* det gis påbod om at avkjørsla skal stengast, endrast eller flyttast på den ansvarl*ige* sin kostnad.

§ 46 skal lyde:

Førsegnene i §§ 44 og 45 gjeld berre så langt som ikkje anna er eller blir fastsett om gjerde etter *plan- og bygningslova*.

§ 123 nr. 13 skal lyde:

13. Lov av 29 mai 1970 om brannvern m.v.

§ 24 oppheves.

Nåværende § 123 nr. 13 til 20 blir nr. 14 til 21.

I § 123 nr. 21 skal § 18 første ledd lyde:

Tillatelse for privat eller offentlig myndighet til arbeid og anlegg i område utenfor plan- og bygningslovens virkeområde avgjøres av havnestyret. Innenfor plan- og bygningslovens virkeområde kreves slik tillatelse for de tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens *§ 84. Havnestyret* er skiltmyndighet i havnedistriktet med de begrensninger som følger av annen lovgivning. Det kan settes vilkår i samsvar med § 9.

II

Loven her trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer. Kongen kan bestemme at enkelte bestemmelser skal tre i kraft til ulik tid.