



KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

Høringsnotat:

Forskrift til plan- og bygningssloven om byggesak

(byggesaksforskrift)

23. juni 2009

Høringsfrist: 1. oktober 2009

Departementet anmoder om at høringsuttalelser sendes elektronisk til postmottak@krd.dep.no
Last ned skjema for høringsuttalelse på www.regjeringen.no/krd/

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



KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENTET

INNHold

DEL 1	GENERELLE BESTEMMELSER	6
<i>KAP I</i>	<i>GENERELLE BESTEMMELSER</i>	<i>6</i>
§ 1-1	<i>Formål</i>	<i>6</i>
§ 1-2	<i>Definisjoner</i>	<i>8</i>
§ 1-3	<i>Opplysningsplikt</i>	<i>12</i>
§ 1-4	<i>Virkeområdet for bestemmelser som omhandler utvalgte naturtyper</i>	<i>13</i>
DEL 2	SØKNADSPLIKT, INNHOLD OG BEHANDLING AV SØKNADER	14
<i>KAP II</i>	<i>TILTAK SOM KREVER SØKNAD OG TILLATELSE</i>	<i>14</i>
§ 2-1	<i>Bruksendring</i>	<i>14</i>
<i>KAP III</i>	<i>TILTAK SOM KREVER SØKNAD OG TILLATELSE OG SOM KAN FORESTÅS AV TILTAKSHAVER</i>	<i>17</i>
§ 3-1	<i>Mindre tiltak på bebygd eiendom</i>	<i>17</i>
§ 3-2	<i>Alminnelige driftsbygninger i landbruket</i>	<i>18</i>
<i>KAP IV</i>	<i>TILTAK SOM ER UNNTATT FRA BYGGESAKSBEHANDLING</i>	<i>20</i>
§ 4-1	<i>Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse</i>	<i>20</i>
§ 4-2	<i>Unntak for plassering av særskilt bygning, konstruksjon eller anlegg</i>	<i>23</i>
§ 4-3	<i>Unntak fra krav i loven for visse tiltak som behandles etter andre lover</i>	<i>25</i>
<i>KAP V</i>	<i>SØKNAD OG DOKUMENTASJON</i>	<i>29</i>
§ 5-1	<i>Generelle krav til søknad og dokumentasjon</i>	<i>29</i>
§ 5-2	<i>Gjennomføringsplan</i>	<i>31</i>
§ 5-3	<i>Opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak</i>	<i>36</i>
§ 5-4	<i>Dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket</i>	<i>42</i>
<i>KAP VI</i>	<i>FORHOLDET TIL NABOER OG BERØRTE FAGMYNDIGHETER</i>	<i>43</i>
§ 6-1	<i>Varsel til naboer og gjenboere</i>	<i>43</i>
§ 6-2	<i>Den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt</i>	<i>45</i>
§ 6-3	<i>Varsel til Miljøverndepartementet</i>	<i>46</i>
<i>KAP VII</i>	<i>KOMMUNENS SAKSBEHANDLING</i>	<i>47</i>
§ 7-1	<i>Forhåndskonferanse</i>	<i>47</i>
§ 7-2	<i>Plassering av tiltak</i>	<i>49</i>
§ 7-3	<i>Delt tillatelse</i>	<i>50</i>
§ 7-4	<i>Kommunens behandling av søknader om ansvarsrett</i>	<i>51</i>
§ 7-5	<i>Krav om overgang til ansvarsrett for tiltak etter pbl § 20-2</i>	<i>52</i>
§ 7-6	<i>Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett</i>	<i>52</i>
§ 7-7	<i>Personlig ansvarsrett for selvbygger</i>	<i>54</i>
<i>KAP VIII</i>	<i>TIDSRISTER FOR SAKSBEHANDLING</i>	<i>55</i>
§ 8-1	<i>Tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling</i>	<i>55</i>
§ 8-2	<i>Beregning av tidsfrister</i>	<i>57</i>
§ 8-3	<i>Kommunens og klageinstansens adgang til ensidig fristforlengelse</i>	<i>59</i>
§ 8-4	<i>Gebyrbortfall ved kommunens fristoverskridelse</i>	<i>60</i>
<i>KAP IX</i>	<i>FERDIGSTILLELSE</i>	<i>61</i>
§ 9-1	<i>Ferdigstillelse. Rapportering av endelig plassering</i>	<i>61</i>
§ 9-2	<i>Overlevering av dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold</i>	<i>64</i>
DEL 3	GODKJENNING OG ANSVAR	65
<i>KAP X</i>	<i>GODKJENNING AV FORETAK</i>	<i>65</i>
§ 10-1	<i>Godkjenning</i>	<i>66</i>

§ 10-2	Foretak og andre som kan gis godkjenning	67
§ 10-3	Fastsetting av tiltaksklasser	68
§ 10-4	Oppdeling i tiltaksklasser	70
KAP XI	KRAV TIL FORETAKENES SYSTEM	71
§ 11-1	System for oppfyllelse av plan- og bygningsloven. Krav til rutiner	71
§ 11-2	Dokumentasjon for oppfyllelse av systemkrav	74
KAP XII	KRAV TIL UTDANNING OG PRAKSIS	75
§ 12-1	Kvalifikasjonskrav	75
§ 12-2	Krav til praksis for de enkelte funksjonene	77
§ 12-3	Vurdering og dokumentasjon av utdanning og praksis	78
KAP XIII	ANSVAR	80
§ 13-1	Tiltakshavers ansvar	81
§ 13-2	Ansvarlig søkers ansvar	83
§ 13-3	Ansvarlig prosjekterendes ansvar	87
§ 13-4	Ansvarlig utførendes ansvar	89
§ 13-5	Ansvarlig kontrollerendes ansvar	91
§ 13-6	Særskilte bestemmelser om ansvar	93
KAP XIV	SENTRAL GODKJENNING	96
§ 14-1	Organ for sentral godkjenning	96
§ 14-2	Søknad om sentral godkjenning	96
§ 14-3	Godkjenningens varighet – Fornyelse	97
§ 14-4	Godkjenningsområder for sentral godkjenning av foretak	99
§ 14-5	Tilbaketrekking av sentral godkjenning	101
§ 14-6	Register over foretak med sentral godkjenning	104
§ 14-7	Gebyr for sentral godkjenning	105
§ 14-8	Klage. Klagenemnd	106
DEL 4	KONTROLL, TILSYN OG OVERTREDELSES- GEBYR	108
KAP XV	KONTROLL AV TILTAK	108
§ 15-1	Krav til uavhengighet for ansvarlig kontrollerende	109
§ 15-2	Obligatorisk krav om kontroll	110
§ 15-3	Krav om kontroll etter kommunens vurdering	111
§ 15-4	Tidsavgrensede kontrollområder (ikke gitt)	112
§ 15-5	Unntak fra krav om kontroll	112
§ 15-6	Generelle krav til gjennomføring av kontrollen	113
§ 15-7	Gjennomføring av kontrollen i tiltaksklasse 1	114
§ 15-8	Gjennomføring av kontrollen i tiltaksklasse 2 og 3	115
§ 15-9	Avslutning av kontroll	116
KAP XVI	KOMMUNENS TILSYN	118
§ 16-1	Strategi for tilsyn	119
§ 16-2	Tilsynsrapporter	120
§ 16-3	Tidsavgrensede krav om tilsyn	122
KAP XVII	OVERTREDELSES- GEBYR	124
§ 17-1	Forhold som kan medføre overtredelsesgebyr. Gebyrenes størrelse	125
§ 17-2	Utmåling av overtredelsesgebyr	133
§ 17-3	Forholdet til straffebed i andre lover	136
DEL 5	DIVERSE BESTEMMELSER	137
KAP XVIII	UTBYGGINGS- AVTALER	137
§ 18-1	Forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler	137
§ 18-2	Unntak fra krav til saksbehandling og offentlighet for utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven § 17-4	137
KAP XIX	REFUSION	138
§ 19-1	Planer på kart, dokumentasjon	138
§ 19-2	Kostnadsoverslag over refusjonsheten	139
§ 19-3	Tekniske planer	140
§ 19-4	Forslag til fordeling av utgifter	141

§ 19-5	<i>Berørte grunneiere og festere</i>	141
§ 19-6	<i>Kommunens godkjenning av planer</i>	142
§ 19-7	<i>Kommunens godkjenning av foreløpig beregning av refusjon</i>	143
§ 19-8	<i>Pristilbud. Anbudskonkurranse</i>	144
§ 19-9	<i>Tilleggsutligning</i>	145
KAP XX	<i>EKSISTERENDE BYGGVERK (IKKE GITT)</i>	145
§ 20-1	<i>Eksisterende byggverk (ikke gitt)</i>	145
KAP XXI	<i>OVERGANGSBESTEMMELSER OG IKRAFTTREDEN</i>	146
§ 21-1	<i>Ikrafttreden og overgangsbestemmelser</i>	147

DEL 1 GENERELLE BESTEMMELSER

Kap I Generelle bestemmelser

§ 1-1 Formål

Denne forskrift skal sikre;

1. effektiv og forsvarlig saksbehandling av byggesaker for å ivareta samfunnsmessige interesser, herunder god kvalitet i byggverk,
2. godt forberedte søknader og hensiktsmessig oppgave- og ansvarsfordeling,
3. at foretak som opptrer som ansvarlig etter plan- og bygningsloven som søker, prosjekterende, utførende eller kontrollerende, har tilstrekkelige kvalifikasjoner til å ivareta kravene i plan- og bygningslovgivningen,
4. at kontroll planlegges, gjennomføres og dokumenteres, slik at krav til tiltaket som følger av tillatelser eller bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt,
5. at det føres effektivt og systematisk tilsyn med at tiltak oppføres i samsvar med plan- og bygningslovgivningen,
6. at det reageres mot brudd på plan- og bygningslovgivningen, og at reglene om ileggelse av overtredelsesgebyr praktiseres forsvarlig og ensartet.

Til § 1-1 Formål

Bestemmelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven kap. 21, 24, 25, 32 samt § 22-5 og skisserer på et overordnet nivå hvilke hensyn forskriften skal ivareta. Forskriften tar opp i seg bestemmelser som etter gjeldende rett er regulert i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) og forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF), og forslag til ny formålsbestemmelse er i hovedsak en videreføring av gjeldende SAK § 1 og GOF § 1. I tillegg er hensynet til forsvarlig og ensartet praktisering av bestemmelser om overtredelsesgebyr tatt med.

Til nr. 1

Plan- og bygningsloven har som hovedformål å sikre oppføring av kvalitativt gode og trygge byggverk. Forskriften skal bidra til å nå dette målet gjennom regler om godkjenning for ansvarsrett som setter krav til aktørene i byggesaken, og saksbehandlingsreglene som stiller krav til prosessen i byggesaken.

Til nr. 2

Forskriften skal sikre gjennomføring av lovens formål blant annet gjennom krav til gode og fullstendige søknader og oppgave- og ansvarsfordeling mellom kommune og utbygger som bidrar til effektiv og forsvarlig saksbehandling og gjennomføring av byggesaker. Saksbehandlingen skal tilpasses den enkelte byggesak og ikke innebære en mer omfattende prosess enn saken krever.

Bygningsmyndighetene skal som utgangspunkt bare vurdere forholdet til bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Forholdet til andre lover og kontraktsrettslige forpliktelser skal bygningsmyndighetene som hovedregel ikke ta stilling til. Kommunen har likevel en viss samordningsplikt overfor andre myndigheter, jf. pbl § 21-5.

Kommunen har etter ulike regelverk forskjellige oppgaver som kan omfatte de samme tiltakene. Det er viktig at kommunen til enhver tid skiller klart mellom de ulike myndighetsoppgaver.

Til nr. 3

Kompetansekrav som grunnlag for sentral og lokal godkjenning skal sikre at foretak som påtar seg ansvarsrett i byggesaker innehar tilstrekkelig kompetanse til å forestå oppgaver etter plan- og bygningsloven.

Foretakets organisasjon skal være tilpasset det omsøkte godkjenningssområdet eller tiltaket det søkes ansvarsrett for.

Ved sentral godkjenning vil utgangspunktet være foretakets organisasjonsplan som skal vise foretakets ansvars- og oppgavefordeling og kompetansebehov for faglig ledelse. Det må dokumenteres at kompetansebehovet er oppfylt gjennom personer med nødvendige kvalifikasjoner.

Ved lokal godkjenning vil en prosjektorganiseringsplan illustrere hvordan oppgavene er tenkt løst i tiltaket gjennom bruk av foretakets faglige kompetanse.

Krav til styringssystem skal ivareta oppfyllelse av plan- og bygningslovgivningen. Foretak som søker sentral eller lokal godkjenning skal kunne synliggjøre hvilke rutiner som finnes for ivaretagelse og dokumentasjon av krav i plan- og bygningslovgivningen.

Til nr. 4

Bestemmelser om kontroll skal sikre at det gjennomføres tilfredsstillende kontroll av tiltaket slik at byggverket blir i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Begrepet ”kontroll” brukes etter nytt regelverk bare om uavhengig kontroll. Egenkontroll opphører som egen kontrollform, og blir nå et obligatorisk krav om kvalitetssikring av at plan- og bygningslovgivningens krav overholdes, som ledd i kvalitetssystemet til foretak som skal godkjennes for ansvarsrett.

Til nr. 5

Tilsyn er et viktig virkemiddel for etterlevelse av regelverket og skal i tillegg til å avdekke ulovligheter, virke forebyggende. Tilsyn skal gi grunnlag for bedre dialog mellom partene i byggesaker. Utstrakt tilsynsvirksomhet vil bidra til forbedring av kvaliteten på byggverk. Forskriftens krav til gjennomføring av tilsyn skal hjelpe kommunene til å planlegge og effektivisere tilsynsvirksomheten.

Til nr. 6

Det er viktig at det reageres mot brudd på loven, og at ulovlige tiltak blir rettet. Forskriftens bestemmelser om overtredelsesgebyr skal gi klare rammer for når og hvordan overtredelsesgebyr skal utstedes og sikre mot urimelige gebyrer og forskjellsbehandling.

§ 1-2 Definisjoner

1. Funksjon: Rollen som ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende eller ansvarlig kontrollerende.
2. Fagområde: Den enkelte oppgave et foretak kan godkjennes som ansvarlig for i et tiltak.
3. Tiltaksklasse: Inndeling i tre klasser innenfor hvert fagområde basert på vanskelighetsgrad, kompleksitet og konsekvenser av mangler og feil.
4. Godkjenningsområde: Innhold av en godkjenning som gis til et ansvarlig foretak, og som bestemmes av funksjon, fagområde og tiltaksklasse.
5. Ansvarsområde: Det godkjenningsområdet foretaket er godkjent for i det aktuelle tiltaket.
6. Gjennomføringsplan: Plan for gjennomføring av tiltaket, med synliggjøring av ansvarsområder, tiltaksklasser, ansvarlige foretak, milepæler for kontroll og gjennomføring av kontroll, og ferdigstilling av tiltaket.
7. Organisasjonsplan: Plan som viser foretakets organisasjonsstruktur, herunder overordnet ansvars- og myndighetsfordeling og ressurser og kompetanse i foretaket, samt at oppgaveløsning skjer på kvalifisert måte med tilstrekkelig faglig kompetanse.
8. Prosjektorganiseringsplan: Plan som viser organisering av foretaket for det enkelte tiltak, herunder eventuell tilknytning og styring av underentreprenører, samt hvordan det ansvarlige foretaket sikrer bruk av relevant fagkompetanse og kvalitetssikring i det konkrete tiltaket, slik at oppgavene i tiltaket blir løst på kvalifisert måte.
9. Samsvarserklæring for:
 - a) Prosjektering: Skriftlig bekreftelse på at ansvarlig prosjekterende har utført prosjekteringen innenfor sitt ansvarsområde i overensstemmelse med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og særskilte krav og vilkår i tillatelsen.
 - b) Utførelse: Skriftlig bekreftelse på at ansvarlig utførende har utført tiltaket innenfor sitt ansvarsområde i overensstemmelse med produksjonsunderlaget, krav til utførelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og særskilte krav og vilkår i tillatelsen.
10. Kontrollerklæring for:
 - a) Prosjektering: Skriftlig bekreftelse på at ansvarlig kontrollerende har kontrollert prosjekteringen innenfor sitt ansvarsområde, og erklærer at den er i overensstemmelse med krav og tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
 - b) Utførelse: Skriftlig bekreftelse på at ansvarlig kontrollerende har kontrollert utførelsen innenfor sitt ansvarsområde, og erklærer at den er i overensstemmelse med produksjonsunderlaget og krav og tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
11. Avvik: Manglende, motstridende eller feilaktig oppfyllelse av krav gitt i eller i

medhold av plan- og bygningsloven.

12. Produksjonsunderlag: Arbeidstegninger, beskrivelsestekster, spesifikasjoner og annet underlagsmateriale som skal ligge til grunn for utførelsen.

Til § 1-2 Definisjoner

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl §§ 21-4 og 22-5. Bestemmelsen i gjeldende GOF § 3 som inneholder definisjoner av noen sentrale begreper, videreføres. I tillegg utvides listen med flere begreper. Høringsinstansene oppfordres til å spille inn behov for definisjon av flere begreper.

Begrepet ”Foretaksklasse” i gjeldende GOF brukes ikke som eget begrep i dag, og videreføres ikke.

Gjeldende definisjon av ”lokal godkjenning for ansvarsrett” har mer preg av en oppregning av plikter enn en definisjon, og innholdet av denne vil følge av andre bestemmelser.

Til nr. 1 - Funksjon

Funksjoner er de oppgaver i en byggesak hvor det er krav om ansvarsrett. Plan- og bygningsloven har som utgangspunkt at gjennomføring av et tiltak kan fordeles i fire funksjoner. Funksjonene er:

- Ansvarlig søker
- Ansvarlig prosjekterende
- Ansvarlig utførende
- Ansvarlig kontrollerende

Funksjonene kan deles opp eller slås sammen slik at ansvaret fordeles på ett eller flere foretak slik tiltakshaver finner det mest hensiktsmessig. Funksjonen som ansvarlig søker kan ikke innehas av flere samtidig. Ansvarlig kontrollerende kan gjelde både prosjektering og utførelse, men regnes likevel som én funksjon.

Til nr. 2 - Fagområde

En beskrivelse av oppgaver som et foretak kan godkjennes som ansvarlig foretak for å prosjektere, utføre eller kontrollere.

Til nr. 3 - Tiltaksklasse

Et tiltak skal deles i tiltaksklasser avhengig av oppgavenes vanskelighetsgrad, kompleksitet og konsekvens av feil. Det inndeles i tre tiltaksklasser, og oppgaver knyttet til det konkrete tiltaket kan plasseres i ulike tiltaksklasse for den enkelte funksjon.

I denne forskriften reguleres tiltaksklasse nærmere i §§ 10-3 og 10-4. Det er vanskelig å gi helt presise definisjoner på hva som ligger i de ulike tiltaksklassene, men i veiledning vil det bli gitt eksempler på hvordan et tiltak kan plasseres i en tiltaksklasse.

Til nr. 4 - Godkjenningssområde

Et godkjenningssområde består av tre elementer:

- funksjon
- fagområde
- tiltaksklasse

Inndelingen i godkjenningsområder for den sentrale godkjenningsordningen framgår av § 14-4.

Godkjenningsområdet beskriver hva foretaket er godkjent for, dvs. rammene for hva det kan påta seg av ansvar i forskjellige tiltak. I det enkelte tiltak må dette konkretiseres i et ansvarsområde, se nr. 5.

Til nr. 5 Ansvarsområde

Ansvarsområdet er den oppgaven vedkommende foretak tildeles ansvarsrett for i det aktuelle tiltaket. Ved tildeling av ansvarsrett i byggesaken skal området foretaket ønsker å påta seg ansvarsrett for, beskrives og avgrenses så presist som mulig. Ansvarsrett i en byggesak kan f. eks. ikke beskrives kun med godkjenningsområder fra den sentrale godkjenningsordningen. Søknaden må i tillegg til beskrivelse av oppgaven også inneholde konkret tiltaksklasse for oppgaven i det aktuelle tiltaket, og avgrensning av ansvaret gjennom søknaden om ansvarsrett.

Til nr. 6 Gjennomføringsplan

Krav til gjennomføringsplan følger av § 5-2. Gjennomføringsplanen skal vise gjennomføringen av et tiltak, og skal gi de opplysninger som er nødvendige for kommunen, dvs. ansvarsområder, tiltaksprofil og oversikt over ansvarlige foretak. Det skal synliggjøres milepæler hvor det skal føres kontroll, og ved avslutningen av tiltaket skal den utkvitterte planen vise at oppgavene inkl. kontroll er gjennomført. Gjennomføringsplan skal være grunnlag for ferdigattest.

Planen skal være et verktøy for kommunen, og bl.a. gi grunnlag for kommunens vurdering av den kontrollen som skal føres i tiltaket, og for kommunens tilsyn. Gjennomføringsplanen er ment å være en enkel oversikt over de forskjellige delene av tiltaket, som skal gi kommunen tilstrekkelig dokumentasjon, uten at de forskjellige kontrollplaner og andre vedlegg dermed trenger å sendes inn til kommunen.

Søker skal slutføre gjennomføringsplanen som grunnlag for ferdigattest. Som grunnlag for slutføringen skal søker ha innhentet samtlige samsvarserklæringer og kontrollerklæringer, samt oversikt over registrerte avvik.

Til nr. 7 Organisasjonsplan

Organisasjonsplanen skal vise foretakets generelle ansvars- og oppgavefordeling og kompetansebehov. Foretaket skal ha en organisasjon som er tilpasset det omsøkte godkjenningsområdet. Planen skal sikre at krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven som er relevant for foretakets godkjenningsområde identifiseres og gjøres kjent i prosjektene. Foretak må innen sitt spesielle fagområde skaffe seg oversikt over de krav og retningslinjer som gjelder etter plan- og bygningslovgivningen. Omfanget av en slik plan vil variere med hvilken tiltaksklasse foretaket arbeider innenfor og antall ansatte.

Planen skal vise foretakets organisasjonsstruktur, herunder hvordan foretaket sikrer tilstrekkelige kvalifikasjoner i alle ledd.

Til nr. 8 Prosjektorganiseringsplan

Prosjektorganiseringsplanen skal vise hvordan oppgavene i et byggetiltak er tenkt løst på kvalifisert måte. Planen skal dokumentere tilstrekkelig fagkompetanse hos foretaket i forbindelse med gjennomføring av det enkelte tiltaket.

Ansvarlige foretak skal i planen vise at de har system for avviksbehandling, for dokumentbehandling og oversikt over krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven som er relevante for det aktuelle tiltaket.

Til nr. 9 Samsvarserklæring

Samsvarserklæring skal bekrefte at prosjekteringen og utførelsen er i samsvar med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, inkludert eventuelle krav gitt i tillatelsen. Det vil ikke være nødvendig å sende samsvarserklæringen inn til kommunen, disse skal foreligge hos søker og hos de aktuelle foretakene, og kan forlanges forevist ved tilsyn. Samsvarserklæring avløser gjeldende kontrollerklæring for egenkontroll.

Til nr. 10 Kontrollerklæring

Den ferdig utførte kontrollen skal dokumenteres ved en kontrollerklæring. Denne skal ligge til grunn for ferdigstilling av gjennomføringsplanen, som er ansvarlig søkers ansvar, og skal ikke sendes til kommunen med mindre kommunen ønsker det i forbindelse med tilsyn. Kontrollerklæringen skal også inneholde rapportering om avvik, og hvordan de er lukket. Kontrollforetaket skal kartlegge og avdekke avvik fra myndighetskrav i plan- og bygningslovgivningen, og følge opp om avvikene lukkes. Dersom avvikene ikke blir lukket av prosjekterende eller utførende, skal kontrollerende melde fra til tiltakshaver og ansvarlig søker. Dersom de ansvarlige ikke sørger for å lukke avvikene, eller er uenige i at det er avvik, skal kontrollerende melde fra til kommunen, jf. § 13-5.

Til nr. 11 Avvik

Avvik defineres her som manglende, motstridende eller feilaktig oppfyllelse av krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Alle ansvarlige foretak skal ha system for å identifisere, behandle og forebygge avvik, jf. § 11-1. Ansvarlig kontrollerende har et ansvar for innenfor sitt ansvarsområde/kontrollområde å avdekke avvik fra krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, ved å følge den avtalte kontrollplanen, jf. § 13-5.

Til nr. 12 Produksjonsunderlag

Produksjonsunderlag er det materialet som den utførende skal ha som grunnlag for utførelsen. Produksjonsunderlag skal utarbeides av ansvarlig prosjekterende og overleveres til ansvarlig utførende. Produksjonsunderlaget er en del av resultatet av prosjekteringen og inneholder bl.a. arbeidstegninger, beskrivelsestekster, spesifikasjoner og annet underlagsmateriale som skal brukes som grunnlag for utførelse.

§ 1-3 Opplysningsplikt

1. Kommunen kan kreve de opplysninger som er nødvendige for tilsyn.
2. Tiltakshaver og foretak med ansvarsrett plikter, inntil byggesaken er avsluttet, å melde fra til kommunen om endringer som har betydning for tillatelsen og godkjenning for ansvarsrett.
3. Foretak med sentral godkjenning plikter av eget tiltak å melde fra til Statens bygningstekniske etat om endringer som har betydning for godkjenningen.
4. Endringer som nevnt i denne bestemmelsen nr. 2 og 3 skal meldes uten ugrunnet opphold og omfatter blant annet:
 - a) permanente endringer i foretakets faglige ledelse
 - b) vesentlig omorganisering av foretaket
 - c) tvangsavvikling eller konkursbehandling

Til § 1-3 Opplysningsplikt

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl §§ 22-5 og 25-2. Det er i gjeldende GOF §§ 19 og 26 stilt krav til foretakene om at de melder om endringer som har betydning for godkjenningen. Disse slås sammen til ny § 1-3, men er for øvrig en videreføring av gjeldende bestemmelser.

Til nr. 1

Alle aktører i en byggeprosess har plikt til å legge fram for kommunen de opplysninger som angår plan- og bygningslovgivningens krav, for at kommunen gjennom tilsyn skal kunne få bekreftelse på at kravene er oppfylt, eller å kunne avdekke mangler i forhold til dette regelverket. Tilsynet må være tiltaksrettet, men kommunen kan kreve opplysninger både om tiltaket og om forhold som angår ansvarsrett.

Til nr. 2

Tiltakshaver og foretak med ansvarsrett plikter, inntil byggesaken er avsluttet, å melde fra til kommunen dersom de ikke lenger oppfyller forutsetningene for godkjenningen. Dette kan f. eks. være aktuelt hvis personer innen den faglige ledelse slutter eller blir sykmeldt over så lang tid at de ikke kan øve innflytelse på prosjektet. Det vises til oppregningen i nr. 4, som ikke er uttømmende.

Til nr. 3

Det er viktig at registeret over foretak med sentral godkjenning er oppdatert og troverdig. Foretaket plikter derfor til enhver tid å meddele endringer som kan ha betydning for foretakets sentrale godkjenning. Det vises til oppregningen i nr. 4, som ikke er uttømmende.

Til nr. 4

Dersom det gjøres permanente og viktige endringer i den faglige ledelsens samlede kompetanse (som følge av fratredelser, oppsigelser, nyansettelser o.l.), plikter foretaket å melde fra om dette.

Foretaket må opplyse om vesentlige endringer i foretakets organisasjon og redegjøre for hvordan systemet er tilpasset disse endringene. Hva som er en vesentlig endring vil variere fra

foretak til foretak. Typiske eksempler vil være endring i geografisk spredning, endring i bruk av underentreprenører eller endringer i de oppgaver foretaket påtar seg.

Foretak som er under konkursbehandling eller som av andre grunner avvikles plikter å melde fra om dette. Erfaringer fra den sentrale godkjenningsordningen viser at det er et problem at foretak ikke melder fra om endringer med betydning for godkjenningen. Foretak som går konkurs meldes ofte inn til Statens bygningstekniske etat fra konkursboet, men foretaket melder sjelden om konkursbehandling selv. Noen foretak er i registeret lenge etter at de er konkurs.

Endringer som nevnt skal meldes uten ugrunnet opphold.

Foretak som er usikre på om en endring har betydning for godkjenningen bør avklare spørsmålet med Statens bygningstekniske etat.

§ 1-4 Virkeområdet for bestemmelser som omhandler utvalgte naturtyper

Bestemmelsene i denne forskriften som omhandler utvalgte naturtyper gjelder bare dersom i det er fastsatt forskrift i medhold av naturmangfoldloven § 52 eller 53 femte ledd, og forekomster av slike naturtyper finnes i kommunen.

Til § 1-4 Virkeområdet for bestemmelser som omhandler utvalgte naturtyper

Bestemmelsen slår fast at de særreglene i forskriften som retter seg mot utvalgte naturtyper bare gjelder der staten eller kommunen har vedtatt slike naturtyper i forskrift etter naturmangfoldsloven.

DEL 2 SØKNADSPLIKT, INNHOLD OG BEHANDLING AV SØKNADER

Kap II Tiltak som krever søknad og tillatelse

§ 2-1 Bruksendring

1. Som bruksendring etter pbl § 20-1 første ledd bokstav d) regnes endring i bruk, formål eller funksjon i forhold til forutsetningene for tidligere tillatelser eller den bruk som tidligere er lovlig etablert. Bruksendring omfatter også omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller motsatt, eller at tiltaket åpenbart er eller søkes tilrettelagt for annen bruk enn det som tidligere er godkjent eller lovlig etablert. Endringer innenfor samme areal- eller bruksformål kan være bruksendring.
2. Ved vurderingen av om det foreligger bruksendring skal det legges vekt på om endringen kan medføre endrede tekniske eller bruksmessige krav til tiltaket eller byggegrunn/byggetomta, herunder til tilhørende utearealer og tilknytning til infrastruktur, eller om endringen er av en slik karakter at den kan påvirke tiltakets naturlige eller bygde omgivelser i forhold til de formål som skal ivaretas i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Til § 2-1 Bruksendring

Bestemmelsen er gitt hjemmel i pbl § 20-1 tredje ledd, som åpner for at det kan gis forskrift som klargjør hva som skal behandles som bruksendring.

Gjeldende rett med krav til søknad om bruksendring er videreført i ny plan- og bygningslov med presiseringer. Når et bygg er oppført, skal det brukes til det formålet og på den måten det er gitt byggetillatelse for. Hvis byggverkene skal brukes på en annen måte enn tidligere forutsatt, kreves tillatelse til dette. Grunnen til dette er at ny bruk kan forutsette en ny vurdering av bygnings- og bruksmessige forhold, for eksempel brannsikring, og andre forutsetninger for virksomheten i bygget. Ny bruk kan også medføre en annen påvirkning på omgivelsene enn opprinnelig forutsatt, for eksempel fordi det blir mer trafikk, større behov for parkeringsplasser, endret struktur i nærmiljøet (boligstrøk/næringsstrøk) osv. Praxis, også rettspraxis, har vist at det kan være vanskelig å avgjøre om endret bruk omfattes av lovens begrep ”bruksendring”, da det ikke er nærmere definert i loven.

Søknadsplikten følger av pbl § 20-1 første ledd bokstav d), hjemlene for krav til tiltaket følger i utgangspunktet av plan- og bygningsloven kap. 31 Krav til eksisterende byggverk og pbl § 31-2 Tiltak på eksisterende byggverk, særlige krav til bruksendring av bolig kan innføres ved kommuneplanbestemmelser i medhold av pbl § 31-6, til erstatning for eventuell vedtekt til gjeldende pbl § 91 a. Unntak fra tekniske krav til eksisterende byggverk kan kommunen i visse tilfelle gi i medhold av pbl § 31-2 fjerde ledd.

I saker om bruksendring er det viktig å skille mellom grunnlaget for å kreve søknad om bruksendring og vurderingene av om det er grunnlag for å avslå søknaden eller stille vilkår i bruksendringstillatelsen. Ved vurdering av om det kreves søknad om tillatelse til bruksendring må en sammenlikne nåværende lovlig bruk med den ønskede nye bruken. Hva som er lovlig bruk før endring skjer vurderes ut fra de bestemmelser og de forutsetninger ellers som gjaldt den gang nåværende bruk ble lovlig etablert. Ny ønsket bruk må vurderes opp mot gjeldende plan- og bygningslovgivning for å se om nye krav kan komme inn i forhold til den nye

bruken. Det sentrale punktet når det gjelder spørsmålet om søknadsplikt er altså ikke om kommunen har noe å innvende mot endret bruk, men om kommunen skal få muligheten til å vurdere eventuell ny bruk i forhold til någjeldende bestemmelser for arealdisponering og bygnings- og bruksmessige krav, dvs. om endringene berører hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta.

Stortinget mente derfor det er viktig å klargjøre nærmere hva som skal forstås som ”bruksendring” i plan- og bygningslovgivningens forstand, jf. Innst. O. nr. 50 (2008-2009). Slike presiseringer gjøres best i forskrift. Ved behandling av Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) ble det derfor gitt en forskriftshjemmel til pbl § 20-1, som et nytt tredje ledd, for å få hjemmel for de nødvendige forskrifter.

Målet er å få definert bruksendring så godt at tiltakshavere lettere forstår at de endringer de ønsker å gjennomføre kan bli berørt av plan- og bygningslovgivningens krav, og at de derfor må søke om tillatelse til bruksendring. Da grensen mellom bruksendring, vesentlig utvidelse og endring av tidligere drift eller bruksmåte kan være flytende, er det ikke grunn til å skille mellom dem i forhold til de materielle kravene, jf. bl.a. Ot.prp. nr. 39 (1993-94) s. 157. Derfor omfatter søknadsplikten i pbl § 20-1 også ”vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift”, tilsvarende også i kravshjemmelen i pbl § 31-2.

Søknadssystemet er omtalt i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) kap. 6. Bestemmelsene om hvilke tiltak som er søknadspliktige, med og uten krav om bruk av ansvarlige foretak, og hvilke som er unntatt fra søknadsplikt, følger av plan- og bygningsloven kap. 20. I § 20-1 reguleres hvilke tiltak som er søknadspliktige og hvor det kreves at tiltakshaver benytter foretak med godkjenning for ansvarsrett. § 20-1 første ledd bokstav d) omfatter bl.a. bruksendring av tiltak som nevnt under bokstav a), dvs. bygning, konstruksjon eller anlegg. Enkelte bruksendringer bør kunne forestås av tiltakshaver selv, jf. utkastet til forskrift til pbl § 20-2 i denne forskrift § 3-1. Dette berører ikke omfanget av søknadsplikten for bruksendringer.

Bruksendring vil i en del tilfeller tilsynelatende kunne skje uten vesentlige fysiske endringer av byggverket eller påvirkning på omgivelsene. Endringen kan likevel utløse flere tekniske krav, som krav til personlig eller materiell sikkerhet, miljø og helse, installasjoner og brukbarhet, byggegrunn, tekniske infrastruktur med videre. Noen bruksendringer vil også påvirke omgivelsene ved økt trafikk eller på annen måte som berører de formål plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Dette viser at en bruksendring i utgangspunktet bør være søknadspliktig med krav om bruk av ansvarlige foretak, for å sikre en faglig forsvarlig gjennomføring uavhengig av om den krever fysiske endringer eller ikke.

Når det gjelder bruksendring generelt, presiseres det at bruksendring også omfatter alt som åpenbart er blitt tilrettelagt for en annen bruk enn det formålet som fremgår av søknaden, tidligere er godkjent eller ellers lovlig etablert. Det må forhindres at tiltakshaver slipper unna med søknad eller opplysninger om at man f. eks. skal bruke en bygning som et naust, dersom naustet er innredet til og fremstår som en hytte, og det ikke er lagt til rette for plassering av båt, fiskeredskap eller annet som hører til et naust, eller at det omsøkte eller opplyste ikke utgjør den primære bruken. Tilsvarende ved innredning av kjellere til rom for varig opphold. Dersom det for eksempel er store vinduer, peis og parkett, ev. varmekabler i et rom som er angitt som bod, skal det legges til grunn hva rommet åpenbart framstår som, og ikke hva som er angitt på tegningen.

Det ovenstående vil være i samsvar med det departementet alt understreket i forarbeidene til bygningsloven av 1965 i Ot.prp. nr. 1 (1964-65) s. 121 om at endringen ikke behøvde å være vesentlig, det var ”tilstrekkelig at den påtenkte bruksendring vil bryte med forutsetningene for byggetillatelsen”. Dette er fulgt opp av Høyesterett senere. Det er således karakteren av

virksomheten – og behovet for å kunne vurdere den – som får betydning for hva som anses som bruksendring i relasjon til § 20-1 første ledd bokstav d), og som derfor er søknadspliktig.

Forskriften søker å uttrykke karakteristikker og former for bruksendring i en generell form. Det presiseres at også endringer innefor samme areal- eller bruksformål kan være bruksendring. Mer konkrete eksempler på endringer i byggverkene selv eller påvirkninger på omgivelsene bør inntas i veiledning, det vil sprengne rammene for en forskrift. Hvilke lov- og forskriftskrav som gjelder og som skal være vurderingsgrunnlag i det enkelte tilfelle for om tillatelse skal gis, må vurderes med utgangspunkt i pbl § 31-2 Tiltak på eksisterende byggverk, herunder hjemmelen i fjerde ledd til å unnta fra krav, men eventuelt å stille kompensierende vilkår. En avgrensning kan også ligge i TEK § 1-2 om forskriftens anvendelse på særskilte tiltak. Kommuneplanbestemmelser i medhold av pbl § 31-6 om bruksendring av bolig kan også være relevant.

Kap III Tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver

§ 3-1 Mindre tiltak på bebygd eiendom

1. Bestemmelsen gjelder oppføring, endring, riving mv.
2. Som mindre tiltak etter pbl § 20-2 første ledd bokstav a) regnes følgende tiltak:
 - a) Ett enkelt tilbygg hvor samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) ikke overstiger 100 m².
 - b) Én enkelt frittliggende bygning som ikke skal nyttes til beboelse, og hvor samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) ikke overstiger 100 m².
 - c) Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet.
 - d) Skilt, reklameinnretning o.l. inntil 6,5 m² montert på vegg, eller med høyde inntil 3,5 m og bredde inntil 1,5 m montert frittstående på terreng. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av skilt, reklameinnretning o.l. som kan utgjøre fare for personsikkerhet og ikke når flere skal plasseres på samme sted eller på samme fasade.
 - e) Antennesystem med høyde inntil 5 m. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av antennesystem som kan utgjøre fare for personsikkerhet og ikke når flere antennesystemer skal plasseres på samme sted eller på samme fasade.

Til § 3-1 Mindre tiltak på bebygd eiendom

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 20-2 andre ledd, og er en opplisting av hva som anses som mindre tiltak på bebygd eiendom etter pbl § 20-2 første ledd bokstav a). Paragraf 3-1 nr. 1 presiserer at bestemmelsen omfatter hele tiltaksspekteret fra oppføring til endring og riving. Dette fremgår i dag av veiledningen til gjeldende SAK § 9.

Til nr. 2

Til bokstav a)

Bestemmelsen er en delvis videreføring av gjeldende SAK § 9 bokstav a), men maks areal er økt fra 50 til 100 m², og begrenses til BRA eller BYA. Tillegget om underbygging med kjeller er ikke videreført, noe som antas å innebære mindre muligheter for omgåelser og bestemmelsen vil derfor bli lettere å praktisere.

Det gjøres oppmerksom på at bygging av bad (våtrom) faller inn under pbl § 20-1 om søknadsplikt med krav om bruk av ansvarlige foretak, jf. merknad til pbl § 20-1 bokstav a) i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) kap 27. Dersom oppføring av tilbygg inneholder våtrom, vil dette være søknadspliktig med krav om bruk av ansvarlige foretak.

Til bokstav b)

Bestemmelsen er en delvis videreføring av gjeldende SAK § 9 bokstav b), men maks areal er økt fra 70 til 100 m², og etasjebegrensningen og tillegget om kjeller er ikke videreført. Fordi bruksareal (BRA) gis som en øvre grense for hva som kan oppføres etter § 20-2, antas det ikke å være behov for å videreføre begrensningen på én etasje. Kompleksiteten er først og fremst knyttet til prosjektering og utførelse av bærende og stabiliserende bygningsdeler, og i mindre grad av etasjetallet. Tvilsspørsmål knyttet til hva som skal regnes som etasje kan dermed unngås. Eventuelle høydebegrensninger kan fastlegges gjennom kommunenes arealplaner eller styres gjennom kommunens godkjenning av høyde etter pbl § 29-4. ”Mindre tiltak” etter pbl § 29-4 b) som kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter er nærmere fastlagt i TEK § 3-1, og må skilles fra mindre tiltak etter denne paragraf.

Til bokstav c)

Bestemmelsen er en delvis videreføring av SAK § 9 bokstav c), men det er presisert at bestemmelsen kun gjelder innenfor en bruksenhet. Det vil ikke være adgang til å behandle et tiltak etter § 20-2 bokstav a) dersom tiltaket gjelder bruksendring fra loft til leilighet i en boligblokk. Bestemmelsen omfatter heller ikke bruksendring av et areal (tilleggsdel) som ikke er tilknyttet en hoveddel. Bruksendring fra for eksempel stabbur til leilighet vil være søknadspliktig med krav om bruk av ansvarlige foretak, og dermed falle inn under § 20-1 bokstav d).

Til bokstav d)

Bestemmelsen er i hovedsak en videreføring av SAK § 9 bokstav d), men bredden på skilt med videre er endret fra 1,4 til 1,5 meter. Bestemmelsen er forøvrig justert i samsvar med forslaget om fjerning av vedtekter som eget normnivå og endring av gjeldende pbl § 74 nr. 2, jf. ny pbl kap. 29. Dersom kommunen skal ha lokale regler om visuelle kvaliteter, må disse fastsettes i arealplan. Det anses ikke nødvendig å fastsette i forskriften at planbestemmelser som fastsetter andre krav, gjelder foran denne bestemmelsen, da forholdet til plan gjelder generelt.

Til bokstav e)

Bestemmelsen er i hovedsak en videreføring av gjeldende SAK § 9 bokstav e), men forholdet til vedtekter, plan med videre er sløffet, med samme begrunnelse som beskrevet under nr. 2 bokstav d).

§ 3-2 Alminnelige driftsbygninger i landbruket

Følgende tiltak anses som alminnelige driftsbygninger i landbruket, jf. pbl § 20-2 første ledd bokstav b):

- a) Oppføring, plassering, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av driftsbygning inntil 1000 m² bruksareal (BRA).
- b) Tilbygg til driftsbygning dersom byggets totale areal inkludert tilbygget ikke overstiger 1000 m² bruksareal (BRA).

Til § 3-2 Alminnelige driftsbygninger i landbruket

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 20-2 andre ledd, som forutsetter at departementet i forskrift angir hvilke tiltak som omfattes av lovbestemmelsens første ledd. Plan- og bygningsloven § 20-2 første ledd bokstav b) slår fast at ”alminnelige driftsbygninger i landbruket” krever søknad og tillatelse og kan forestås av tiltakshaver selv, det vil si uten krav om bruk av ansvarlige foretak. Det følger av pbl § 20-1 første ledd bokstav a) at alle bygninger som ikke er unntatt etter §§ 20-3 eller 20-4, krever søknad og tillatelse. Dette gjelder også driftsbygninger i landbruket. Det er en forutsetning at begrepet ”alminnelige driftsbygninger” i pbl § 20-2 første ledd bokstav b) angis mer konkret i forskrift.

Stortinget har selv angitt hvor grensen bør ligge mellom driftsbygninger som vil kreve bruk av ansvarlige foretak og tiltak som kan forestås av tiltakshaver selv. Dette framgår av Innst. O. nr. 50 punkt 2.2. Det angis i komitéinnstillingen at grensen bør ligge mellom 800 – 1200 m² avhengig av byggets formål. Det presiseres også at tiltak etter pbl § 20-1 (med ansvarlige foretak) både skal være de største og de mest kompliserte.

Departementet foreslår en retts teknisk enkel regel, som slår fast at alle bygninger på inntil 1000 m² BRA faller inn under begrepet ”alminnelige driftsbygninger”, jf. § 3-2 bokstav a). Dette innebærer at dersom bygget oppføres i to etasjer, vil bruksarealet for grunnplanet kunne være inntil 500 m² BRA.

Det følger av bokstav b) at tilbygg til driftsbygninger også kan behandles etter denne bestemmelsen, dersom byggets totale areal inkludert tilbygget, ikke overstiger 1000 m² BRA.

Det gjøres oppmerksom på at den generelle bestemmelsen i § 3-1 om mindre tiltak på bebygde eiendom, jf. pbl § 20-2 første ledd bokstav a), omfatter tilbygg på inntil 100 m². Denne bestemmelsen gjelder generelt for bebygde eiendommer, og vil dermed også gjelde for driftsbygninger i landbruket på eiendommer der det allerede er bygninger fra før. Dette innebærer at tilbygg på inntil 100 m² på eksisterende driftsbygninger uansett størrelse, kan oppføres uten krav om bruk av ansvarlige foretak.

Kap IV

Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

§ 4-1 Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

Unntak fra byggesaksbehandling etter denne bestemmelsen omfatter oppføring, riving, fjerning, opparbeidelse og endring av følgende tiltak:

1. Bygninger

Mindre frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke kan brukes til varig opphold for personer. Mønehøyde kan være inntil 3,0 m og gesimshøyde inntil 2,5 m. Verken samlet bruksareal eller bebygd areal kan være over 15 m². Avstand til annen bygning på eiendommen må ikke være mindre enn 1,0 m.

2. Mindre tiltak i eksisterende byggverk

- a) Ikke-bærende vegg innenfor en branncelle eller et lydrområde.
- b) Installering, endring og reparasjon av enkle installasjoner i eksisterende bygning innenfor en bruksenhet eller branncelle.
- c) Reinstallering og reparasjon av ildsted.

3. Mindre tiltak utendørs

- a) Levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Veggen kan være frittstående eller forbundet med bygning.
- b) Innhegning mot vei med inntil 1,5 m høyde. Innhegningen må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot vei.
- c) Skilt og reklameinnretning o.l. inntil 3,0 m² som monteres flatt på vegg. Unntaket omfatter ikke plassering av flere skilt, reklameinnretninger o.l. som skal monteres på samme fasade.
- d) Mindre antennesystem. Antennemast kan ha høyde inntil 2,0 m. Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m.
- e) Mindre forstøtningsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 2,0 m, eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m. Muren må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot vei.
- f) Mindre fylling eller planering av terreng når tiltaket ikke fører til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk. I tettbygd strøk unntas fylling eller planering når tiltaket ikke fører til mer enn 1,5 m avvik. På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. i tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 2 m. Endringer i terreng må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot vei.
- g) Graving for kabler.
- h) Lokal drenering, samt reparasjoner ved rør- og ledningsbrudd.
- i) Intern vei på tomt som ikke krever vesentlig terrenginngrep og biloppstillingsplasser for tomtens bruk. For landbrukseiendom er i tillegg anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på eiendommen unntatt.

Til § 4-1 Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl § 20-3 første ledd og er i hovedsak en videreføring av gjeldende rett, jf. gjeldende SAK § 5. Det generelle vilkåret for unntak er at tiltaket utføres i samsvar med materielle krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. tiltakshavers ansvar etter pbl § 20-3 andre ledd.

Unntakene gjelder bare for tiltak som i utgangspunktet er søknadspliktige etter loven, men som er for små til at de skal underlegges søknadsbehandling av bygningsmyndighetene.

Denne forskrift gir en ytterligere detaljering av pbl § 20-3 første ledd bokstav a), c) og d). Øvrige unntak fra søknadsplikt følger direkte av pbl § 20-3.

Pbl § 20-3 første ledd gjør unntak for mindre frittliggende bygning på bebygd eiendom, mindre frittliggende byggverk knyttet til jordbruk, skogbruk og reindrift, mindre tiltak i eksisterende byggverk, mindre tiltak utendørs og fasadeendring som ikke endrer bygningens karakter. Dette er bestemmelser som etter gjeldende rett er regulert i forskrift, jf. SAK § 5 nr. 1 a og b, nr. 2 og 3. Unntaket for frittliggende bygning på bebygd eiendom, mindre tiltak i eksisterende byggverk og mindre tiltak utendørs er ytterligere detaljert i § 4-1. Unntaket for mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks-, skogbruks- og reindriftingsområder og fasadeendring følger direkte av pbl § 20-3 bokstav b) og e) og er ikke detaljert ytterligere i forskriften.

Det er foreslått mindre endringer i unntak for ildsted, reklameinnretning og fylling/planering av terreng. Det er videre fremmet forslag om unntak fra søknadsplikt for intern vei på tomt som ikke krever vesentlig terrenginngrep.

Til nr. 1

Unntaket for mindre frittliggende bygning på bebygd eiendom gjelder uansett hvilket formål tomten benyttes til. Det samme gjelder tilbygg på slik bygning forutsatt at bygningen med tilbygg samlet sett ikke overskrider vilkårene for unntak etter denne bestemmelsen. Unntaket gjelder for én bygning. Skal flere settes opp samtidig kreves søknad. Dersom det over tid settes opp flere bygninger i strid med kravene i eller i medhold av plan- og bygningsloven, for eksempel visuelle kvaliteter etter pbl § 29-2, kan kommunen gi pålegg om fjerning etter pbl § 32-3.

Til nr. 2

Til bokstav a)

Oppføring, flytting eller fjerning av lettvegger virker sjelden inn på omgivelsene og kan unntas fra byggesaksbehandling forutsatt at tiltaket ikke medfører vesentlige endringer i de forutsetninger for planløsning som er godkjent av kommunen.

Til bokstav b)

Ved vurdering av om en installasjon er enkel skal det legges vekt på installasjonens omfang, vanskelighetsgrad, faglige kvalifikasjoner som kreves og konsekvenser av eventuelle feil.

Til bokstav c)

Kun reinstallerings og reparasjonsarbeid foreslås unntatt fra krav om søknad og tillatelse. Dette er en endring i forhold til gjeldende rett som også gjør unntak for installasjon av nytt ildsted dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør. Dette omfattes nå av pbl § 20-1 første ledd bokstav f), jf. merknadene til denne i Ot. prp. nr. 45 (2007-2008).

Med reinnstallasjon menes ildsted som plasseres på samme sted som tidligere og i samme røykløpsinnføring. Søknadsplikt for oppføring av pipe er videreført.

Til nr. 3

Til bokstav a)

Med levegg menes en konstruksjon som har til formål å skjerme mot eksempelvis vær, vind, lyd med videre. Unntaksbestemmelsen gjelder også levegger som ikke er frittstående.

Til bokstav b)

Mindre innhegninger mot veg er unntatt fra søknadsplikten som følger av pbl § 20-1 første ledd bokstav h). Med mindre innhegning menes åpne, enkle, lette konstruksjoner.

Til bokstav c)

Med skilt menes virksomhets- og informasjonsskilt. Unntaket for skilt og reklameinnretning gjelder montering av ett enkelt tiltak. Monteres flere enheter samtidig på samme fasade, kommer unntaksbestemmelsen ikke til anvendelse. Tiltaket vil da være søknadspliktig etter pbl §§ 20-1 eller 20-2.

Oppføring av ytterligere ett skilt eller reklameinnretning på fasade som fra før har slike tiltak, kan unntas med mindre oppføringen kommer i konflikt med bestemmelsen i pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Unntaksbestemmelsen gjelder uavhengig av belysning, Belysning kan imidlertid være en faktor som får betydning i forhold til bestemmelsen i pbl § 29-2.

For reklameinnretning er vilkåret for unntak endret i forhold til gjeldende rett, fra 1,0 m² til 3,0 m².

Til bokstav d)

Unntaket for antennesystemer omfatter frittstående antenner og antenner påmontert byggverk. Antennesystemer omfatter blant annet mobiltelefonsystemer og parabler.

Det er ingen begrensninger i antall antenner som oppføres. Dette kan imidlertid få betydning for kommunens vurdering etter pbl § 29-2.

Til bokstav e)

Avstandsbestemmelsen i pbl § 29-4 kommer ikke til anvendelse på mindre murer med høyde inntil 1 m. Mindre murer er å anse som mindre konstruksjoner og avstandsbestemmelsen gjelder så langt den passer, jf. pbl § 30-4. Mindre forstøtningsmurer har liten betydning i forhold til naboeiendommer og avstandsbestemmelsen anses ikke å passe på denne type tiltak. Plassering inntil 2 meter fra nabogrense krever derfor ikke dispensasjon eller godkjenning fra kommunen med mindre annet fremgår av plan.

Til bokstav f)

Vilkår for unntak for mindre fylling og planeringsarbeider varierer avhengig av om tiltaket utføres i spredtbygd eller tettbygd strøk. Avvik fra opprinnelig terrengnivå beregnes ut fra høydeforskjeller i forhold til terrenget før tiltaket ble påbegynt.

Det er tilstrekkelig for unntak at fyllingsfoten starter minst 2 meter fra nabogrensen. Dette gjelder fylling/planering med avvik inntil 3 m i spredtbygd strøk, fylling/planering med avvik inntil 1,5 m i tettbygd strøk og fylling/planering med avvik inntil 0,5 m på eiendom for rekke- og kjedehus og lignende i tett bebyggelse.

Det er kun mindre fyllings- og planeringsarbeider som er omfattet av unntaksbestemmelsen.

Arbeider som har et slikt omfang i areal at de ikke kan betegnes som mindre, vil ikke være omfattet selv om de fastsatte grensene for avvik i forhold til opprinnelig terrengnivå ikke er overskredet. Hva som anses som mindre i forhold til tiltakets utstrekning vil avhenge av tiltakets karakter og innvirkning på omgivelsene.

Avstandsbestemmelsene i pbl § 29-4 anses i liten grad å passe på denne type tiltak. Unntak etter denne bestemmelsen krever derfor ikke dispensasjon fra avstandsbestemmelsene eller godkjenning fra kommunen om nærmere plassering etter pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b) med mindre annet fremgår av plan.

Til bokstav g)

Bestemmelsen gjør unntak for graving for kabler for elektrisitet, telesignaler, TV o.l. Dette gjelder ikke bare nye kabler, men også reparasjoner, utskiftninger og kapasitetsutvidelser.

Til bokstav h)

Plassering av vann- og avløpsanlegg, herunder stikkledninger, er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav a) og b). Unntak er gjort for lokale dremsledninger som ikke er tilknyttet overvanns- og avløpsnett, samt reparasjoner på vann- og avløpsanlegg ved rør- og ledningsbrudd.

Til bokstav i)

Det er et vilkår at intern vei og biloppstillingsplasser skal tjene tomtens bruk. Utover dette er det ikke knyttet betingelser til formål med tiltaket.

§ 4-2 Unntak for plassering av særskilt bygning, konstruksjon eller anlegg

Tiltak som nevnt i denne bestemmelsen bokstav a) – c) kan plasseres uten søknad eller tillatelse forutsatt at de ikke er i strid med vilkårene etter pbl § 30-5.

- a) Bygninger, konstruksjoner eller anlegg på eller i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.
- b) Campingvogn og vinteropplag av fritidsbåt på bebygd eiendom.
- c) Campingvogn på campingplass.

Til § 4-2 Unntak for plassering av særskilt bygning, konstruksjon eller anlegg

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl § 20-3 tredje ledd, som angir at departementet kan unnta også andre tiltak fra bestemmelsene i pbl § 20-1 enn de som for øvrig regnes opp i pbl § 20-3. Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende SAK § 6.

Virkingen av vedtatt plan for videre planlegging, forvaltning og vedtak om virksomhet, utbygging og vern framgår av bestemmelsene for de enkelte plantypene. Det er ikke ønskelig at kommunen gjør generelle innskrenkninger i de unntaksbestemmelsene som gis etter denne bestemmelsen, f. eks. ved at muligheten for vinteropplag av fritidsbåt på bebygd eiendom begrenses i et område. Det vil derfor fremgå av Miljøverndepartementets veiledning til pbl § 11-9 nr. 6 at det ikke kan gis slike generelle begrensninger. Dette er en videreføring av det gjeldende forbudet mot vedtekter som begrenser plassering. Begrensningen som ligger i ulempevurderingen etter pbl § 30-5 vil fortsatt gjelde. Kommunen vil imidlertid kunne nedfelle konkrete forbud mot plassering i reguleringsplan.

Til bokstav a)

Unntaket gjelder tiltak i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår. Dette klargjør at også tiltak som står på nabotomt eller på andre siden av vei eller plass kan omfattes av unntaket. Eventuelle uheldige utslag av en slik plassering vil uansett kunne fanges opp av ulempevurderingen etter pbl § 30-5. Straks bygge- eller anleggsarbeidene på tomte er ferdige skal innretningene fjernes. For at et midlertidig deponi av masser på bygge- eller anleggstomt kan unntas, må det i denne sammenheng vurderes om det er mulig med en tilbakeføring uten skade på bevaringsverdige areal.

Det er en forutsetning at innretningene som plasseres etter dette unntaket skal stå for en begrenset tidsperiode. Midlertidige innretninger etter pbl § 20-2 bokstav c) er innretninger som skal stå inntil to år. I enkelte tilfelle vil bygge- og anleggsarbeid kunne pågå ut over 2 år, og det vil være behov for å plassere brakkerigger eller liknende på en bygge- eller anleggstomt ut over dette tidsrommet. Så lenge det er et reelt behov for de aktuelle innretningene kan unntaket i denne forskriften benyttes.

For at unntaket skal gjelde, er det ikke nødvendig at det byggearbeidet som utføres på bygge- eller anleggstomt er søknads- eller meldepliktig. Det kan f.eks. kun være snakk om vedlikeholdsarbeid. Dersom slikt arbeid er tillatt på tomte, uavhengig av tillatelse fra bygningsmyndighetene, vil unntaket for plassering av innretninger i tilknytning til tomte likevel gjelde.

Det er videre en forutsetning for å benytte unntaket at det er tale om en reell bygge- og anleggstomt, dvs. at arbeidet må ha et visst omfang og pågå med en viss kontinuitet, og at plassering av de aktuelle innretningene er nødvendige og har direkte sammenheng med bygge- og anleggsarbeidet. Innretningene som etableres må stå i forhold til den aktuelle byggevirkksomheten. Bygningsmyndighetene må ha adgang til å gi pålegg om fjerning av en midlertidig innretning dersom det ikke foregår et reelt byggearbeid på den aktuelle tomten, eller at det ikke er et naturlig behov for den type midlertidig innretning som er satt opp.

I forbindelse med byggevirkksomhet kan det være praktisk med et midlertidig anlegg for bearbeiding av masser fra anleggsarbeidet. Dette kan anses som et anlegg som omfattes av unntaksbestemmelsen. Det må imidlertid trekkes en grense for når dette må anses som et selvstendig anlegg, som i seg selv ikke har en tilstrekkelig tilknytning til bygge- eller anleggsvirkksomheten på tomte. Dersom det drives foredling av masser som egen virksomhet med f.eks. videresalg, vil en falle utenfor unntaket. Dersom de bearbeidede massene går tilbake til f.eks. terreng- og planeringsarbeid på den aktuelle tomte, kan det aktuelle anlegget omfattes av unntaket.

Til bokstav b)

Unntak for plassering av campingvogn og fritidsbåt er ikke knyttet opp til de begrensninger som gjelder for midlertidig plassering ellers, jf. §§ pbl § 20-2 bokstav c) og pbl § 20-3 andre ledd. Unntaket for fritidsbåt omfatter kun vinteropplag og betyr at plassering utover dette medfører søknadsplikt.

Når det gjelder vinteropplag av fritidsbåt, er det ikke fastsatt noen grense for hvor store båter det kan være aktuelt å unnta fra søknadsplikten, fordi det vil være vanskelig å sette en slik grense. Vilkårene i § 30-5 må være oppfylt og kommunen kan nekte plassering ut fra de hensyn som der er nevnt. Unntaket for campingvogn og fritidsbåt gjelder for bebygde eiendom generelt.

Til bokstav c)

Dette unntaket er innført i forskriften fordi det ikke er grunn til å kreve noen behandling når området er godkjent og eventuelt regulert til campingplass. Det antas at en slik bestemmelse er i overensstemmelse med etablert praksis de fleste steder.

§ 4-3 Unntak fra krav i loven for visse tiltak som behandles etter andre lover

Med hjemmel i pbl § 20-4 første ledd er følgende tiltak unntatt fra enkelte krav i plan- og bygningsloven:

1. Reglene i pbl kap. 20 (Søknadsplikt), kap. 21 (Krav til innhold og behandling av søknader), kap. 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), kap. 23 (Ansvar i byggesaker), kap. 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak) og kap. 25 (Tilsyn) gjelder ikke for tiltak som nevnt nedenfor under bokstav a) - f. Tiltakene er i tillegg unntatt fra kravene til tiltak i kap. 27 (Tilknytning til infrastruktur), kap. 28 (Krav til byggetomta og ubebygd areal), kap. 29 (Krav til tiltaket), kap. 30 (Krav til særskilte tiltak) og kap. 31 (Krav til eksisterende byggverk).

Bestemmelsene i pbl §§ 29-5 og 29-7 om krav til byggverk og produkter til byggverk med tilhørende deler av teknisk forskrift av 1. januar 2010 (TEK) gjelder så langt de passer.

- a) Offentlige veganlegg som anlegges etter bestemmelser gitt i eller i medhold av lov av 21. juni 1963 nr. 23 (veglova) så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

Selv om tiltaket ikke omfattes av unntaket i denne bokstav første ledd, kan offentlige veganlegg hvor Statens vegvesen er tiltakshaver utføres uten at reglene i pbl kap. 23 (Ansvar i byggesaker), kap. 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak) og kap. 25 Tilsyn kommer anvendelse. Bestemmelsene i pbl § 29-2 (Visuelle kvaliteter) og § 29-3 (Krav til universell utforming og forsvarlighet) skal likevel gjelde.

- b) Vannkraftanlegg eller andre anlegg i vassdrag som er gitt konsesjon etter bestemmelser gitt i eller i medhold av lov av 14. desember 1917 nr. 16 om erverv av vannfall, bergverk og annen fast eiendom m.v. (industrikonsesjonsloven), lov av 14. desember 1917 nr. 17 om vassdragsregulering og lov av 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).
- c) Anlegg for produksjon av elektrisk kraft samt fjernvarmeanlegg som er gitt konsesjon etter bestemmelsene om anleggskonsesjon, områdekonsesjon eller fjernvarmekonsesjon gitt i eller i medhold av lov av 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven).
- d) Landbruksveier som er godkjent etter bestemmelser gitt i eller i medhold av lov av 27. mai 2005 nr. 31 om skogbruk (skogbrukslova) eller lov av 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova).

- e) Flytende akvakulturanlegg i sjø som det er gitt tillatelse til etter lov av 17. juni 2005 nr. 79 om akvakultur (akvakulturloven).
 - f) Steinbrudd, gruver og massetak med tilhørende knuseverk og sorteringsanlegg som er i samsvar med gjeldende reguleringsplan etter plan- og bygningsloven og som er gitt konsesjon etter bestemmelser gitt i eller i medhold av lov 3. juli 1914 nr. 5 om erverv av kalkstensforekomster, lov 14. desember 1917 nr. 16 om erverv av vannfall, bergverk og annen fast eiendom m.v., lov 17. juni 1949 nr. 3 om erverv av kvartsforekomster, lov 30. juni 1972 nr. 30 om bergverk eller lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) m.v.
2. Reglene i pbl kap. 20 (Søknadsplikt), kap. 21 (Krav til innhold og behandling av søknader), kap. 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), kap. 23 (Ansvar i byggesaker), kap. 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak) og kap. 25 (Tilsyn) gjelder ikke for tiltak som nevnt nedenfor under bokstav a) - d). Øvrige regler gjelder så langt de passer.
- a) Bygninger eller bygningstekniske installasjoner i tilknytning til anlegg som nevnt i nr. 1 bokstav b) og c).
 - b) Jernbaneanlegg, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane, som anlegges etter bestemmelser gitt i eller i medhold av lov av 11. juni 1993 nr. 100 om anlegg og drift av jernbane, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane m.m. (jernbaneloven), så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

Selv om tiltaket ikke omfattes av unntaket i denne bokstav første ledd, kommer reglene i pbl kap. 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), kap. 23 (Ansvar i byggesaker), kap. 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak) og kap. 25 (Tilsyn) ikke til anvendelse for jernbaneanlegg som godkjennes av Statens jernbanetilsyn etter jernbaneloven.
 - c) Oppføring, gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger etter lov av 8. juni 1984 nr. 51 om havner og farvann m.v. og gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger oppført etter bestemmelser gitt i eller i medhold av lov om luftfart av 11. juni 1993 nr. 101 (luftfartsloven).
 - d) Gjenoppføring og reparasjon av moloer og annet dekningsverk i sjø der Kystverket eller kommunen er tiltakshaver.
3. Reglene i pbl kap. 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), kap. 23 (Ansvar i byggesaker), kap. 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak) og kap. 25 (Tilsyn) gjelder ikke for tiltak i neste avsnitt. Øvrige regler gjelder så langt de passer.

Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser gitt i eller i medhold av lov 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven). Unntaket omfatter også utbedring, utskiftning og reparasjon av slike anlegg og konstruksjoner, men ikke grunn- og terrengarbeider, herunder fundamentering.

4. Tiltakshaver skal underrette kommunen når tiltak etter denne paragraf er godkjent etter annet regelverk, og angi tidspunktet for igangsetting. Alle opplysninger om tiltakets plassering som er nødvendige for ajourføring av det offentlige kartverket, herunder økonomisk kartverk, skal sendes kommunen sammen med underretningen, jf. pbl kap. 2 Krav om kartgrunnlag, stedfestet informasjon mv. Underretning er ikke nødvendig når kommunen er godkjenningsmyndighet for tiltaket i henhold til annet lovverk. Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

Til § 4-3 Unntak fra krav i loven for visse tiltak som behandles etter andre lover

Pbl § 20-4 første ledd annet punktum gir hjemmel for forskrift om hvilke tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter pbl § 20-4 første punktum og i hvilken utstrekning bestemmelser i loven her gjelder for dem.

Unntak for visse tiltak som behandles i annet lovverk gjelder tiltak som er vurdert i forhold til viktige samfunnshensyn, og som enten er avklart i plan, konsesjonsbehandlet eller godkjent av annen offentlig instans med hjemmel i annet lovverk, og hvor det dermed ikke er behov for saksbehandling etter plan- og bygningsloven i tillegg.

Tiltak som underlegges likeartet behandling etter annet lovverk skal kunne unntas fra reglene om saksbehandling, inkl. ansvar, godkjenning og kontroll, og eventuelt fra materielle byggeregler. Det er en generell forutsetning at dersom deler av det aktuelle tiltak ikke er behandlet og godkjent etter annet regelverk eller plan som nevnt, skal disse delene av tiltaket undergis byggesaksbehandling etter reglene i plan- og bygningslovgivningen og oppfylle de tekniske og andre krav som følger av plan- og bygningslovgivningen.

Til nr. 1

Til bokstav a)

I den utstrekning fylkeskommunen skal overta ansvaret for riksveger, skal fylkeskommunen også stå som tiltakshaver. Selv om mange av bestemmelsene i plan- og bygningsloven ikke får direkte anvendelse for slike tiltak, gjelder likevel bestemmelsene om visuelle kvaliteter i pbl § 29-2 og universell utforming i pbl § 29-3.

Til bokstav c)

Kraftledninger og transformatorstasjoner som er etablert med anleggskonsesjon etter energiloven er unntatt fra plan- og bygningsloven som helhet. Det vises her til ny pbl § 1-3 andre ledd og merknaden til § 1-3 i Ot.prp. nr. 32 (2007-08). Slike anlegg har i dag allerede unntak fra bestemmelsene om saksbehandling, ansvar og kontroll (jf. gjeldende SAK § 7 første ledd bokstav c). Etter ikrafttreddelsen av ny plan- og bygningslov vil anleggene være unntatt samtlige bestemmelser i loven.

Anlegg for distribusjon av kraft bygget i medhold av områdekonsesjoner etter energiloven § 3-2 omfattes fortsatt av plan- og bygningsloven.

Unntaket fra loven gjelder videre kun for elektriske anlegg, en fellesbetegnelse på elektrisk utrustning og tilhørende byggt tekniske konstruksjoner. Konstruksjoner som ikke har betydning for drift og sikkerhet ved de elektriske anleggene vil derfor fortsatt omfattes av byggesaksbestemmelsene.

Til bokstav f)

Steinbrudd, gruver og massetak iht. minerallovgivningen er inntatt som nye unntak. Dersom ny minerallov blir vedtatt og settes i kraft 01.01.2010, må henvisningene endres i samsvar med det. Tilhørende byggverk, som for eksempel oppredningsverk, asfaltverk, oppholdsrom og kontorbygninger, skal behandles etter reglene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Unntak for hemmelige militære anlegg er regulert av gjeldende pbl § 86 og i gjeldende SAK § 7. Da det fullstendige grunnlaget for unntak står direkte i ny pbl § 20-4 andre ledd, videreføres det ikke i ny forskrift.

Til nr. 1 bokstav b), d), e) og nr. 2, 3 og 4

Bestemmelsene er en oppdatert videreføring av gjeldende regler i SAK § 7.

Kap V *Søknad og dokumentasjon*

Innledende merknader til kap V

Forskriftsbestemmelsene skal gi en oversikt over den dokumentasjonen som skal foreligge i et tiltak, og særlig den dokumentasjonen som skal sendes kommunen.

Mange av kravene til opplysninger og dokumentasjon følger av plan- og bygningsloven. Det er likevel viktig å liste opp all dokumentasjon som skal sendes kommunen ved søknad om rammetillatelse. Grunnen til også å gjenta det som følger av loven er å få presisert *når* dokumentasjonen skal foreligge, siden det i forslaget til ny § 7-3 innføres skjerpede krav til hvilke forhold som skal avklares i rammetillatelsen. Når det gjelder hvilken dokumentasjon som skal følge søknad(er) om igangsettingstillatelse, vil forskriften oppgi kravene som ikke følger av lov.

Det er behov for en nærmere opplisting av hvilken type dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket, slik at dokumentasjonen danner grunnlag for utførelsen, og slik at kommunen skal kunne kreve slik dokumentasjon fremlagt ved et tilsyn. Bestemmelsene om slik dokumentasjon finnes dels i gjeldende GOF og dels i gjeldende TEK.

§ 5-1 Generelle krav til søknad og dokumentasjon

1. Søknad og vedlegg skal presenteres i en oversiktlig form. Søknad med vedlegg skal sendes kommunen i det antall eksemplarer som kommunen forlanger.
2. Ved bruk av elektronisk søknad skal ansvarlig søker kunne dokumentere tiltakshavers underskrift dersom kommunen krever det.
3. Statens bygningstekniske etat kan bestemme at opplysninger og dokumentasjon som skal sendes kommunen må fremsettes i en nærmere fastsatt form eller elektronisk format.
4. Søknad og vedlegg som ikke er utferdiget på norsk, svensk eller dansk skal ledsages av oversettelse til ett av disse språkene.
5. Når søknad gir opplysninger i samsvar med standardiserte blanketter eller elektronisk byggesøknad, kan kommunen ikke kreve at opplysningene fremlegges på annen måte.

Til § 5-1 Generelle krav til søknad og dokumentasjon

Bestemmelsen er i all hovedsak en videreføring av gjeldende SAK § 18, med noen justeringer og endringer.

Til nr. 1

Søknad om tillatelse etter pbl §§ 20-1 og 20-2 skal inneholde de opplysninger som er nødvendig for at kommunen skal kunne ta stilling til om tillatelse eller godkjenning etter plan- og bygningsloven kan gis, jf. pbl § 21-2 første ledd. Etter § 5-1 nr. 1 skal opplysningen presenteres i en oversiktlig form.

Kommunen kan som i dag kreve at søknad med vedlegg sendes i flere eksemplarer. Departementet vil gjerne ha tilbakemelding på om dette forslaget bør videreføres.

Til nr. 2

Forslaget pålegger ansvarlig søker å fremvise sin tilknytning til tiltakshaver. Formålet er å oppfylle kravet om underskrift i pbl § 21-2, slik at ansvaret formaliseres og synliggjør for tiltakshaver at han er ansvarlig overfor kommunen, særlig for tiltaket, men også for byggesaksgebyret.

Rent praktisk kan dette løses ved at en utskrevet kopi av den elektroniske søknaden er underskrevet av tiltakshaver og ansvarlig søker. Den underskrevne søknaden oppbevares hos ansvarlig søker, slik at den kan fremvises dersom kommunen ber om det.

I ByggSøk legges det til en egen funksjon for avkrysning, hvor ansvarlig søker bekrefter at tiltakshaver er gjort kjent med at han er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene, og at søknaden er underskrevet av begge.

Til nr. 3

Plan- og bygningsloven inneholder ikke krav om bestemte søknadsblanketter. Forskriften er en videreføring av gjeldende SAK § 18 nr. 2, og åpner for at Statens bygningstekniske etat kan fastsette at opplysningene i søknader skal gis i en bestemt form. Dette er en hjemmel som er gitt for at en løpende kan vurdere om slike tiltak er nødvendig for sikre en effektiv anvendelse av bestemmelsene. Hjemmelen er ikke tatt i bruk.

Det finnes standardiserte blanketter som næringen og kommunene bruker. Riktig bruk av blankettene vil bidra til å gjøre saksbehandlingen mer effektiv i kommunen og dermed redusere saksbehandlingstiden. Blankettene foreligger også i elektronisk form.

ByggSøk er også tilgjengelig med hjelpemiddel for standardisert datafangst og overføring til kommunene. En rekke kommuner kan i dag motta søknaden elektronisk, mens alle kommuner kan motta utskrift av søknaden fra ByggSøk. Programmet gir bistand med sjekk av at nødvendige opplysninger er gitt, før søknaden sendes til kommunen.

Til nr. 4

Bestemmelsen viderefører gjeldende rett om at søknad og vedlegg som ikke er utferdiget på norsk, svensk eller dansk, skal ledsages av oversettelse til ett av disse språkene. Kommunen kan også akseptere dokumentasjon på engelsk, eksempelvis vitnemål.

Til nr. 5

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 21-2 sjuende ledd. Forskriften utfyller lovens krav til søknader og presiserer adgangen til å bruke standardiserte blanketter og elektronisk byggesøknad. Forskriften er en videreføring av gjeldende SAK § 38.

Bruk av standardiserte blanketter er hensiktsmessig som hjelpemiddel for kommunikasjon i byggesaken og er tilstrekkelig for å ivareta kommunens krav til opplysninger. Det er ikke krav om at standardiserte blanketter skal anvendes. Så lenge søknaden inneholder nødvendige opplysninger, er kommunen forpliktet til å behandle den.

§ 5-2 Gjennomføringsplan

1. Søker skal utarbeide gjennomføringsplan for alle søknadspliktige tiltak, med unntak av tiltak der det ikke er krav om ansvarlige foretak eller kontroll. For tiltak etter pbl § 20-1 som krever ansvarlige foretak skal gjennomføringsplanen inneholde oversikt over relevante ansvarsområder og tiltaksklasser, eventuelle kontrollområder, ansvarlige foretak og milepæler som grunnlag for kontroll.
2. De ansvarlige foretak skal bistå søker i utarbeidelse, oppdatering og utkvittering av gjennomføringsplanen. Ved tilsyn kan kommunen kreve innsyn i grunnlagsmaterialet for gjennomføringsplanen, herunder kontrollplaner, kontrollerklæringer, samsvarserklæringer, avviksbehandling osv.
3. For tiltak der tiltakshaver har ansvaret, jf. pbl § 20-2, kreves bare gjennomføringsplan der det er krav om kontroll. For tiltak der tiltakshaver er godkjent som selvbygger etter §§ 7-7, jf. § 13-1 nr. 3, kreves bare gjennomføringsplan der det er krav om kontroll eller tiltakshaver benytter ansvarlige foretak for deler av tiltaket. Tiltakshaver skal i slike tilfeller utarbeide en forenklet gjennomføringsplan med angivelse av kontrollområder, milepæler for kontroll, ansvarlige foretak og angivelse av utført arbeid og kontroll.
4. Ved søknad om ferdigattest skal gjennomføringsplanen vise at tiltaket er fullført og at kontrollen er fullført. Utkvittert gjennomføringsplan er tilstrekkelig dokumentasjon for utstedelse av ferdigattest. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse skal gjennomføringsplanen vise gjenstående arbeid og kontroll, og tidsplan for ferdigstilling.

Til § 5-2 Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan er forankret i ny pbl § 24-2. Det finnes ikke noen tilsvarende bestemmelse i gjeldende plan- og bygningslov. I gjeldende SAK § 22 nr. 1 heter det at kommunen kan kreve særskilt ansvarsoppgave der det forekommer mange ansvarsretter. Det er krav om kontrollplan for viktige og kritiske områder i gjeldende SAK § 29 nr. 3, men det er ikke noe særskilt krav om en generell oversikt over gjennomføringen av tiltaket.

Gjennomføringsplanen skal vise at krav om kontroll er ivaretatt, og skal blant annet inneholde oversikt over forskjellige tiltaksklasser i tiltaket (tiltaksprofil) og ansvarsoppgave. Planen skal være en enkel og overordnet dokumentasjon som gir kommunen tilstrekkelige opplysninger om gjennomføringen av tiltaket, og som gjør det unødvendig å sende inn ansvarsoppgave, kontrollplan, samsvarserklæringer og kontrollerklæringer. Disse dokumentene skal ligge hos ansvarlig søker og være tilgjengelige for tilsyn. Annen dokumentasjon etter § 5-3 må likevel sendes inn.

Gjennomføringsplanen skal tjene flere formål. De sentrale funksjonene for planen vil være å gi kommunen grunnlag for å vurdere tiltaket ved søknad om tillatelse til tiltak, herunder endringssøknad, og som sluttokumentasjon ved søknad om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Planen skal derfor oppdateres gjennom tiltaket, og skal signeres av søker for hver oppdatering. For tiltak der det kreves ansvarlig foretak er det viktig at kommunen har oversikt over foretak, tiltaksprofil og kontroll, og denne planen reduserer behovet for innsending av underliggende dokumenter til kommunen.

Gjennomføringsplan er et nytt dokumentasjonskrav, som vil kunne medføre noen ekstrakostnader. På den annen side vil gjennomføringsplanen være et meget enkelt dokument som samtidig vil gi kontinuerlig oversikt, og som kan spare både kommuner og foretak for misforståelser, og gjøre dialogen tydeligere og enklere. Det må også forutsettes at det utarbeides gjennomføringsplaner i de fleste tiltak, men for tiltak der tiltakshaver er ansvarlig bør det kunne utarbeides en meget enkel gjennomføringsplan der det er krav om kontroll. Det samme gjelder der tiltakshaver er godkjent som selvbygger og velger å benytte ansvarlige foretak for deler av tiltaket. Der det ikke benyttes ansvarlige foretak eller er krav om kontroll, stilles det ikke krav om gjennomføringsplan, og ferdigattest utstedes på bakgrunn av at tiltakshaver erklærer at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningslovgivningens krav.

Til nr. 1

Med ”søker” menes ansvarlig søker der tiltaket krever ansvarlige foretak, jf. pbl § 20-1. Gjennomføringsplanen er den samlede oversikt over tiltaket som skal være kommunens grunnlag for vurdering av ansvarsfordelingen, om kravet til kontroll er ivaretatt, og ved utstedelse av ferdigattest. Gjennomføringsplanen må tilpasses det enkelte tiltaket mht. omfang, ansvars- og kontrollområder med videre. Gjennomføringsplanen skal ikke godkjennes av kommunen, men være grunnlag for utstedelse av tillatelser og ferdigattest.

Det må likevel sendes inn ansvarsrettssøknader for de enkelte foretak, som angir ansvarsområder og grensesnitt mer detaljert. Dersom det er uoverensstemmelse mellom ansvarsrettssøknadene og gjennomføringsplanens oversikt over ansvarsfordelingen mht. grensesnitt og hva ansvaret omfatter, er det de enkelte ansvarsrettssøknader som går foran, ettersom disse er mer detaljerte og konkrete, og dessuten undertegnet av det ansvarlige foretaket. Ved motstrid må gjennomføringsplanen oppdateres slik at den stemmer med ansvarsrettssøknadene, og søker må påse at det ikke er blitt noen utilsiktede overlappende eller manglende ansvarsområder, jf. pbl § 23-4 andre ledd, som krever at alle oppgaver skal være belagt med ansvar.

Planen skal angi aktuelle ansvarsområder som arkitektonisk utforming og andre prosjekteringsoppgaver, aktuelle oppgaver i utførelsen, samt viktige og kritiske områder som er gjenstand for kontroll. Planen skal i tillegg angi tiltaksklasse for de forskjellige oppgavene (tiltaksprofil), og oversikt over de foretak som har ansvarsrett for de forskjellige oppgavene. Planen skal også angi de særskilte kontrollområder kommunen krever kontrollert. Kontrollområder må påføres av søker på bakgrunn av obligatoriske krav i forskrift, og fra kommunens side der kommunen krever det etter pbl § 24-1 første ledd bokstav b). Kommunen bør i størst mulig grad ha klargjort, gjennom sine arealplaner eller ved forhåndskonferanse, hva den ønsker særskilt kontrollert.

Planen skal ta utgangspunkt i milepæler som angir ferdigstillelse av de aktuelle oppgavene, og klargjøring for kontroll, først og fremst med sikte på gjennomføring av kontroll og eventuelt tilsyn. Datoene gir ingen direkte forpliktelse overfor kommunen, ettersom kommunen ikke kan stille krav til tiltakenes fremdrift, men skal synliggjøre hvordan kontroll er lagt inn i tiltakets fremdriftsplan.

Til nr. 2

Det er søker som har ansvaret for utarbeidelse av gjennomføringsplanen, ettersom planen skal gi en samlet oversikt, og det bare skal være én plan for hvert tiltak. Det kan imidlertid være mange ansvarlige foretak i tiltaket, med forskjellige oppgaver, ansvarsområder og tiltaksklasser, herunder også kontrollforetak. Gjennomføringsplanen skal være basert på den dokumentasjonen disse foretakene gir til søker. De ansvarlige foretakene har derfor ansvar for

å bistå søker gjennom hele prosessen, også f. eks. der det foretas prosjektering i utførelsesfasen, noe som også skal fremkomme av gjennomføringsplanen. Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest på grunnlag av gjennomføringsplanen.

Det skal bare være én gjennomføringsplan for hvert tiltak, men den skal være et dynamisk dokument, og må derfor foreligge i flere versjoner som innleveres første gang ved innsending av søknad om rammetillatelse og oppdateres ved søknad om henholdsvis igangsettingstillatelse, ferdigattest og eventuelt midlertidig brukstillatelse. Planen må altså suppleres med ansvarlige foretak for de enkelte fasene i gjennomføringen. Planen skal også oppdateres dersom det søkes om endringstillatelse. Søker må undertegne gjennomføringsplanen på de forskjellige stadier.

Der det er nødvendig med oversikt over tiltaksklasser, bør disse påføres ved første gangs innsending, og oversikt over ansvarlige foretak der det er aktuelt i forhold til rammesøknad og igangsettingssøknad, eventuelt også ved endringssøknad.

Gjennomføringsplanen kan brukes som utgangspunkt dersom søker og tiltakshaver blir enige om en hensiktsmessig prosess i forbindelse med utstedelse av ferdigattest, slik at det klargjøres hva som eventuelt gjenstår og skal avsluttes i løpet av de 3 ukene mellom innsending av søknad og utstedelse av ferdigattest, og tilsvarende dersom det søkes om midlertidig brukstillatelse.

Til nr. 3

For tiltak der det ikke er ansvarlige foretak, dvs. der tiltakshaver selv er ansvarlig etter pbl §§ 20-2 og 20-3, samt deler av § 20-4, er det ikke nødvendig å utarbeide gjennomføringsplan. Det kan likevel være krav om kontroll i disse tiltakene, og det må da lages en enkel gjennomføringsplan som angir kontrollområder, milepæler for kontroll og kontrollforetak. Tilsvarende gjelder for de tilfellene der tiltakshaver er godkjent som selvbygger, og det er krav om kontroll eller han velger å benytte ansvarlige foretak for deler av tiltaket. Det må da utarbeides en enkel oversikt over disse foretakene, deres ansvar, og gjennomføringen av deres oppgaver.

Ved avslutningen av tiltak må tiltakshaver erklære at tiltaket er gjennomført i samsvar med plan- og bygningslovgivningens krav. I de tilfellene der det kreves gjennomføringsplan, vil denne kunne være tilstrekkelig egenerklæring, men han må da ha innhentet kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende foretak, og eventuelle samsvarserklæringer fra eventuelle ansvarlige foretak ellers. Det presiseres imidlertid at dokumentasjonskravene for øvrig gjelder, f. eks. krav om ”som-bygget-tegninger” med videre.

Til nr. 4

Søker skal slutføre og utkvittere gjennomføringsplanen som grunnlag for ferdigattest. Som grunnlag for slutføringen skal søker ha innhentet samtlige samsvarserklæringer og kontrollerklæringer. Søker har ikke noe ansvar for at erklæringene eller avviksrapporteringene er riktige, men skal forestå slutføringen på grunnlag av den dokumentasjonen han får inn. Avviksregistreringen trenger ikke å fremgå av gjennomføringsplanen, men skal foreligge hos søker og de enkelte ansvarlige foretak.

Der det er krav om kontroll skal det ved søknad om ferdigattest bekreftes at det er utført sluttkontroll. Dette skal fremgå av den utkvitterte gjennomføringsplanen. Der det ikke er krav om kontroll er det tilstrekkelig at det foreligger samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak som erstatning for gjeldende kontrollerklæringer for egenkontroll.

Ved tilsyn kan kommunen kreve innsyn i den enkelte dokumentasjon fra foretakene. Foretakene må derfor også bistå ved å tilrettelegge for tilsyn der kommunen ønsker det. Der kommunen forhåndsvarsler tilsyn, bør dette legges inn i gjennomføringsplanen, og i størst mulig grad legges inn i fristen på 3 uker kommunen har for å behandle søknad om ferdigattest. Ettersom ferdigattesten bare omfatter plan- og bygningslovgivningens krav, er det ikke nødvendig at andre krav etter kontrakt er ferdigstilt, og det vil være naturlig at foretakene bruker denne perioden til ferdigstilling av slike krav.

Planen *kan* ved slutføring eventuelt også inneholde oversikt over avvik, med referanse til dokumenter for avvikshåndtering, men dette vil gjøre planen og utkvitteringen av den relativt komplisert, ettersom det er stor uenighet om definisjoner av avvik, og hva som er nødvendig for kommunen å få oversikt over. Det er derfor naturlig at det er sluttdokumentene det gis referanse til, dvs. samsvarserklæringer fra de ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende, og kontrollerklæringer fra de ansvarlig kontrollerende. Eventuelle avviksrapporteringer vil være grunnlag for disse erklæringene, og fremkomme i sluttrapport for kontroll, og det bør være tilstrekkelig for kommunen, slik at den eventuelt kan gå gjennom avviksrapporteringen ved tilsyn. Hvorvidt planen skal inneholde referanse til avviksrapportering vil altså være valgfritt, og kommunen kan ikke kreve det. Derimot kan kommunen kreve dokumentasjon for avviksbehandling ved tilsyn.

Eksempel på gjennomføringsplan:

Ansvarsområder/ kontrollområder	Tiltaks klasse	Foretak	Dato klar for kontroll	Krav om kontroll etter loven	Kommunalt krav om kontroll	Kontrollforetak	Kontroll erklæring dato	Slutt- kontroll dato	Samsvars erklæring dato
Prosjektering									
Overordnet ansvar									
Geoteknikk									
Uteareal og landskaps utforming									
Arkitektur									
Bygningsfysikk									
Lydforhold og vibrasjoner									
Sikkerhet ved brann									
Konstruksjons sikkerhet									
Sanitær, varme									
Ventilasjon og klima- installasjoner									
Vannforsyning, avløp, fjernvarme									
Løfteinnretninger									
Avfall, helse- og miljøskadelige stoffer									
Utførelse									
Overordnet ansvar									
Plassering av tiltak									

Grunn- og tekkingsarbeid (inkl. VA-ledn.)									
Betongarbeider									
Tømrerarbeid, montasje tre									
Murararbeid									
Montasje av metall- og betongelement									
Montasje av glass- og fasadeledning									
Tekking av tak									
Installering av brannalarm, nødlys, ledelys									
Installering av sanitær-, varme- og slukkeutstyr									
Installering av ventilasjons- og klimaanlegg									
Installering av løfteinnretninger									
Miljøsanering og avfallshåndtering									
Riving									

Dette eksempelet angir i første kolonne bare godkjenningsområdene i henholdsvis prosjektering og utførelse. Denne må imidlertid innrettes mer mot milepæler og kontrollområder. Arbeidsoppgaver som ikke er aktuelle, kan strykes eller slås sammen med andre. Planen kan også innrettes mot tilsyn der kommunen har forhåndsvarslet at den vil føre tilsyn ved enkelte milepæler. Planen kan også detaljeres ytterligere der det er behov for synliggjøring av dokumentasjon, eller forenkles der gjennomføringen ikke krever detaljering.

§ 5-3 Opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak

1. Søknad om tillatelse etter pbl §§ 20-1 og 20-2 skal inneholde opplysninger som er nevnt nedenfor i nr. 2 bokstav a) – q) i den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendige for kommunens behandling.

For midlertidige tiltak etter pbl § 20-2 bokstav c) skal det i tillegg opplyses om plasseringens varighet, og søknaden skal i nødvendig utstrekning inneholde opplysninger om hvordan kravene i pbl § 30-5 er ivaretatt.

2. Opplysninger som er relevante ved søknad:
 - a) Tiltakshaver
 - b) Eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket
 - c) Beskrivelse av tiltakets art
 - d) Størrelse og grad av utnytting
 - e) Forhold til plangrunnlaget
 - f) Ivaretagelse av krav til visuelle kvaliteter, arkitektonisk utforming og universell utforming
 - g) Tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak
 - h) Konsekvensanalyse etter TEK § 11-7 nr. 2
 - i) Minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, veimidte, vann- og avløpsledninger
 - j) Atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning
 - k) Eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon
 - l) Forhåndskonferanse
 - m) Tegninger og situasjonsplan
 - n) Redegjørelse for nabovarsling og nabomerknader
 - o) Forholdet til andre myndigheter
 - p) Gjennomføringsplan
 - q) Søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett med relevant dokumentasjon, herunder foretakenes system og dokumentasjon av kontrollerendes uavhengighet
3. Ved trinnvis søknadsbehandling må opplysninger som er nevnt i nr. 2 følge søknad om rammetillatelse i den utstrekning de er relevante for tiltaket, med følgende unntak:
 - a) Arkitektonisk utforming og universell utforming som nevnt i nr. 2 bokstav f) skal bare dokumenteres i den utstrekning forholdet avklares i rammetillatelsen
 - b) For forhold som gjelder sikring mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold som nevnt i nr. 2 bokstav g) er det tilstrekkelig at faren er identifisert og muligheten for sikring er utredet.
 - c) For forhold som nevnt i nr. 2 bokstav j) er det tilstrekkelig at nødvendige

rettigheter er dokumentert sikret.

- d) Det er tilstrekkelig å oppgi hvilke myndigheter tiltaket er avklart i forhold til, jf. nr. 2 bokstav o).
- e) Det er tilstrekkelig med gjennomføringsplan etter nr. 2 bokstav p) for forhold som avklares i rammetillatelsen.
- f) Søknader og dokumentasjon som nevnt i nr. 2 bokstav q) kreves bare i den grad det er nødvendig med ansvarlig foretak for forhold som avklares i rammetillatelsen.

Til § 5-3 Opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak

Bestemmelsen regulerer både hvilken dokumentasjon som skal sendes inn til kommunen, og når dette skal skje.

Til nr. 1

For søknader gjelder i utgangspunktet alle kravene til opplysning nevnt i bokstav a) - q), men bare så langt de er relevante og det er nødvendig i forhold til tiltaket. Begrensingen i kravet innebærer i første rekke at det ikke skal leveres dokumentasjon for forhold som ikke berører tiltaket, for eksempel beskrivelser av håndtering av fare fra naturforhold der ikke er grunn til å mistenke at det foreligger slik fare. Kommunen har ansvar for behandling av søknader og kan be om ytterligere opplysninger, eller avslå søknaden hvis opplysningene ikke er tilfredsstillende. Detaljprosjekteringen skal derimot forestås, kvalitetssikres og eventuelt kontrolleres av ansvarlige foretak som godkjennes av kommunen i den enkelte sak.

Søker skal gi de opplysninger som er nødvendig for at kommunen skal kunne vurdere de forhold kommunen skal ta stilling til, altså tiltakets ”ytre rammer”, behovet for kontroll og opplysninger om foretak. Videre skal dokumentasjonen sette kommunen i stand til å vurdere behovet for tilsyn, ytterligere kontroll med videre.

Søknad om tiltak som kan forestås av tiltakshaver skal i utgangspunktet inneholde de samme opplysningene som søknader om tiltak der det skal godkjennes ansvarlige foretak, i de fleste tilfeller med unntak av gjennomføringsplan og søknader om godkjenning for ansvarsrett. Dokumentasjonen skal bare vedlegges i den grad den er nødvendig for kommunens behandling.

Nummer 1 andre ledd presiserer dokumentasjonskravet for midlertidige tiltak, jf. pbl § 30-5. Det kreves ikke lenger at søknad om tiltak som skal brukes til varig opphold, innendørs arbeidsplasser eller hvor mer enn 25 personer kan oppholde seg samtidig, skal inneholde opplysninger om hvordan plan- og bygningslovgivningens krav til helse, miljø og sikkerhet er ivaretatt. Dette dokumenteres i tiltaket, og vurderes eventuelt av kommunen ved tilsyn.

For midlertidige tiltak etter pbl § 20-2 bokstav c) skal det opplyses om plasseringens varighet, og søknaden skal i nødvendig utstrekning inneholde opplysninger om hvordan kravene i pbl § 30-5 er ivaretatt. Dette vil særlig gjelde hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og ulemper for omgivelsene.

Til nr. 2

Til bokstav a)

Det skal oppgis hvem som er tiltakshaver og tilstrekkelig kontaktinformasjon.

Til bokstav b)

Det skal oppgis entydig adresse på eiendommen og bygningen som tiltaket omfatter. Dette vil i praksis være kommune, gårds- og bruksnummer og eventuelt festenummer eller seksjonsnummer. Ved endring på eksisterende bygning skal også bygningsnummer oppgis. Hvis bygningen inneholder boliger skal bolignummeret på de enheter som omfattes oppgis.

Til bokstav c)

Det må fremkomme av søknaden hva tiltaket består i og hva det skal brukes til. For de fleste bygninger kan dette gjøres ved å beskrive type bygning (enebolig, flermannsbolig, garasje, sykehus), hvilken næringsgruppe som skal benytte det og beskrivelse av bruk. For anlegg vil en beskrivelse av bruken i de fleste tilfelle gi en tilfredsstillende beskrivelse.

Til bokstav d)

Det skal i søknaden oppgis bruks- eller bebygd areal samt antall etasjer på ny bebyggelse og eventuell eksisterende bebyggelse. Arealer skal beregnes i samsvar med NS 3490 eller TEK § 3-1, og etasjer i samsvar med TEK § 3-2. For eldre arealplaner skal arealer og utnyttelse beregnes etter de beregningsregler som gjaldt ved tidspunkt for vedtakelse av arealplanen.

Det kan effektivisere kommunens saksbehandling at det beskrives hvordan man har kommet fram til den utnyttelsesgrad som legges til grunn i søknaden.

Til bokstav e)

I arealplanene kan det finnes bestemmelser som regulerer utnyttelsen av arealer. Arealplaner er juridisk bindende for tiltak, og fastlegger arealbruken slik som formål, utnyttelse, byggehøyder, avstander og byggegrenser. Det finnes to plannivåer; kommuneplanens arealdel og reguleringsplan. Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering eller detaljregulering. Vedtatte bebyggelsesplaner etter tidligere plan- og bygningslov tilsvarer detaljreguleringsplan. Tiltaket skal være i samsvar med plangrunnlaget. Det må derfor gis sentrale opplysninger om plangrunnlaget slik som plantype, identifikasjon, formål (bolig forretning osv.) og hvor mye en kan utnytte arealene. (grad av utnyttning). Det finnes flere måter å beregne grad av utnyttning på. I mange eldre planer beskrives beregningsmetoden for u-grad ofte i planen, men ofte er den uten nærmere beskrivelse. Intensjon da planen ble laget og senere praksis må i så fall legges til grunn.

Til bokstav f)

I plangrunnlaget eller i egne retningslinjer kan kommunen gi bestemmelser om visuelle kvaliteter eller arkitektonisk utforming av tiltak. Søker må oppgi om slike bestemmelser finnes og vise at disse bestemmelsene er ivaretatt. Dokumentasjon kan for eksempel være fotomontasje. Universell utforming vil i første rekke inngå i den øvrige dokumentasjonen, slik at den enten synliggjøres i innsendt tegningsmateriale eller eventuelt foreligger i prosjekteringsmaterialet i tiltaket, jf. bokstav m) og § 5-4.

Til bokstav g)

Kommunen har fortsatt rett og plikt til å forby bebyggelse i områder der det ikke anses å være tilstrekkelig sikkerhet mot kjent fare eller vesentlig ulempe som følge av natur eller miljøforhold, jf. pbl § 28-1. Det må derfor henvises til kartlegging av grunnforhold, ras- og skredfare der slike finnes, eller til egne undersøkelser. Når det gjelder miljøforhold, vil det kunne være nødvendig å dokumentere løsningene i forhold til luft- og støyforurensing fra trafikk, industri, m.m. idet kommunen kan pålegge særlige tiltak for å redusere eventuelle ulemper. Forholdet til radonpåvirkning fra grunnen må også vurderes. Tilstrekkelig sikkerhet kan eventuelt oppnås gjennom sikringstiltak. Disse må i så fall dokumenteres.

Til bokstav h)

Dersom tiltaket berører utvalgte naturtyper fastsatt etter reglene i naturmangfoldsloven som ikke er vurdert etter lovens regler om konsekvensutredninger, skal konsekvensene utredes etter krav i TEK § 11-7 nr. 2. Konsekvensanalysen skal følge søknad.

Til bokstav i)

Kommunen skal i sin behandling vurdere om krav til minsteavstand til annen bebyggelse, vei, vann- og avløpsledninger samt kraftlinjer er ivaretatt. Det må derfor oppgis minsteavstander hvis noe av det overstående er relevant.

Til bokstav j)

Kommunen skal vurdere om et tiltak har nødvendig tilknytning til infrastruktur som vei, vann- og avløp. I noen spesielle områder kan det også ligge krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det må derfor gis tilstrekkelige opplysninger slik at kommunen kan vurdere disse forholdene. Det bør også fremgå om det følger krav om opparbeidelse av offentlig infrastruktur etter reglene i pbl § 18-1.

Til bokstav k)

I spesielle tilfeller ønsker tiltakshaver å fravike plangrunnlaget eller andre bestemmelser. I slike tilfelle kan det søkes om dispensasjon. Kommunen har anledning til å gi dispensasjon i særlige tilfeller. Søkeren må da vise til hvilke bestemmelser det søkes dispensasjon fra og begrunne hvorfor han mener at kommunen skal gi dispensasjon. Kommunen tar så stilling til dette i sin behandling av saken. Krav til søknad om dispensasjon følger av pbl § 19-1 og for bestående bygg kan kommunen også unnta fra tekniske krav etter pbl § 31-2 fjerde ledd.

Til bokstav l)

Det skal opplyses om det er avholdt forhåndskonferanse.

Til bokstav m)

Utforming av tiltaket skal vises på tegninger og plassering av tiltaket skal vises på situasjonsplan. Hva som skal vises på tegninger, detaljeringsgrad og målestokk, avhenger av tiltaket. Normalt vil det være tilstrekkelig med fasade-, snitt- og plantegninger utført i normal detaljeringsgrad og målestokk 1:100. Hovedmål på tiltaket må påføres planer og snitt.

Situasjonsplanen utarbeides på grunnlag av situasjonskartet som utstedes av kommunen. Normalt skal tiltaket eller tiltakene tegnes inn med plassering, orientering (møneretning), målsetting og avstander til nabogrenser, andre bygg, vei og kraftlinjer. I tillegg skal endring av adkomstforhold, parkering og terrengarbeider (nye terrenglinjer) fremgå. Hvilke

opplysninger, detaljering, målsetting m.m. som skal tegnes inn avhenger av tiltakstypen. Minste avstand til eiendomsgrense og senterlinje vei må påføres. For spesielle tiltak anbefales det å søke informasjon hos kommunen.

Standard Norge har utviklet egne spesifikasjoner som et hjelpemiddel for de som skal lage tegninger og situasjonsplaner i byggesaker. Disse spesifikasjonene er anvendelige for de fleste saker.

Til bokstav n)

Kommunen skal ha opplysninger om hvilke naboer og gjenboere som er varslet, slik at den kan ta stilling til om varslingsplikten er oppfylt. Videre skal naboenes merknader være beskrevet. Hvis noen av de som er varslet har kommet med merknader, skal kopi av disse vedlegges, jf. pbl § 21-2 fjerde ledd. Fremstillingen av nabomerknadene må inneholde en beskrivelse av hva som er gjort for å imøtekomme merknadene, eventuelt begrunnelse for hvorfor disse ikke er imøtekommet.

Til bokstav o)

Tillatelse eller uttalelse fra annen myndighet skal vedlegges søknaden dersom slik er innhentet og den har betydning for kommunens behandling av søknaden.

For bygninger med arbeidsplasser skal det innhentes samtykke fra Arbeidstilsynet. Kopi av søknad om tillatelse til tiltak (inkl. alle vedlegg) sendes Arbeidstilsynet.

Kommunen kan gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde selv om gjennomføring av prosjektet er avhengig av godkjenning fra andre myndigheter (jf. pbl § 21-5), forutsatt at dette skjer etter ønske fra tiltakshaver. Et vilkår for igangsettingstillatelse og dermed realisering av tiltaket, er at slik godkjenning fra annen myndighet foreligger. Godkjenningen skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

Til bokstav p)

Gjennomføringsplanen etter § 5-2 skal sendes inn både ved søknad om rammetillatelse og søknad om igangsettingstillatelse.

Til bokstav q)

Det skal vedlegges søknad om godkjenning for ansvarsrett for alle aktuelle ansvarsområder i tiltaket. For søknad om rammetillatelse er det oftest tilstrekkelig med søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker, jf. nr. 3 bokstav f). Før igangsettingstillatelse gis skal ansvarsrett for alle fagområdene som omfatter prosjektering, utførelse og kontroll være godkjent.

Søknaden skal inneholde informasjon om foretaket, nødvendig kontaktinformasjon og opplysninger om foretakets system og kvalifikasjoner samt prosjektorganiseringsplan.

Til nr. 3

Reglene skal sikre at rammetillatelsen i tilstrekkelig grad avklarer forholdet til omgivelsene, jf. § 7-3. Utgangspunktet er tiltakets ”ytre rammer”, slik at det som gjenstår til igangsettingstillatelse (men som *kan* tas i rammetillatelse) er forhold tiltakshaversiden vurderer, og som kommunen kun etterprøver ved tilsyn.

Bestemmelsen er bygget opp slik at det listes opp forhold der full dokumentasjon som nevnt i nummer 2. ikke er nødvendig. Dette er:

Til bokstav a)

Bestemmelsen innebærer at de sider av tiltaket som ikke berører utseende, utnyttingsgrad, universell utforming eller oppfyllelsen av (andre) krav i plan, ikke behøver dokumenteres. Dette gjelder også indre forhold som rominndeling med videre.

Til bokstav b)

For å tillate byggetiltaket er det tilstrekkelig at faren er identifisert, og at det kan sikres. Mer detaljert prosjektering av sikringstiltak kan i så fall vente til søknaden om igangsettingstillatelse.

Til bokstav c)

Det kreves at veiforbindelse med videre, er sikret, herunder at bruk av nabogrunn er avklart, eventuell opparbeiding av offentlige veier og vann- og avløpsanlegg (pbl § 18-1) er tilfredsstillende avklart med videre. Tekniske løsninger og dokumentasjon vedrørende refusjon må senest være avklart og utarbeidet i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

Til bokstav e)

Gjennomføringsplanen skal være oppdatert i forhold til tiltakets fremdrift. Det vises til merknadene til § 5-2.

Til bokstav f)

Relevante ansvarsretter, vanligvis ansvarlig søker. Ansvarlig prosjekterende der det er nødvendig, for forhold som avklares i rammetillatelsen, for eksempel ved vurdering av visuelle kvaliteter, eller ved prosjektering av sikringstiltak i fareområder. Behov for kontroll, gjennomføringsplan og søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen, der forholdet skal avklares i rammetillatelsen.

Ved siden av detaljer om tiltaket som navn, kontaktinformasjon, adresse med videre, vil kravene til rammesøknaden for øvrig være å få avklart:

- Tiltakets art og formål. I dette ligger om det er nybygg, tilbygg, garasje/uthus med videre. Videre om det dreier seg om næring, bolig, fritidsbolig med videre.
- Avklaring av forhold til plangrunnlaget.
- Behovet for, og eventuelt søknad om dispensasjon.
- Størrelse, form, antall bruksenheter, grad av utnytting og plassering (inkludert avstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, veimidte, vann- og avløpsledninger).
- Parkeringsløsninger, uteoppholdsareal med videre.
- Forholdet til naboene. Nabovarsling og innarbeiding av kommentarer.
- Prosjektering så langt det søkes om rammetillatelse for forholdet må være avsluttet.

§ 5-4 Dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket

Dokumentasjon for oppfyllelsen av krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven skal foreligge i tiltaket og være kjent for de ansvarlige i den grad de er relevante for foretakets oppgaver. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig ved tilsyn. Dette gjelder blant annet:

- a) Tillatelsen
- b) Tegningsmateriale og annet produksjonsunderlag
- c) Kontrollplaner
- d) Samsvarserklæringer, kontrollerklæringer og dokumentasjon for driftsfasen jf. TEK § 13-1
- e) De forhold som skal dokumenteres etter TEK kap. II og § 4-2
- f) Dokumentasjon som nevnt i § 11-2
- g) Dokumentasjon som nevnt i § 5-1 nr. 2
- h) Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jf. TEK § 11-3

Til § 5-4 Dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket

Det er hensiktsmessig å gi en oversikt over dokumentasjonen som skal foreligge internt i tiltaket, men som ikke sendes kommunen før denne eventuelt ber om det i forbindelse med tilsyn. Bestemmelsen gir veiledning for tiltakshaver og kommunen, blant annet i forbindelse med tilsyn. Opplistingen kan imidlertid ikke bli dekkende for alle tiltak.

Utgangspunktet for krav om dokumentasjon i søknaden følger av pbl § 21-2, mens den nærmere detaljeringen av kravene følger av de enkelte bestemmelsene i lov eller forskrift. Det er i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) pekt på at kommunen ved tilsyn kan kreve all dokumentasjon den finner nødvendig i den enkelte sak, også når det gjelder mer tekniske kvalitetskrav, som den vanligvis ikke tar stilling til i saksbehandlingen.

Kravene til søknad og dokumentasjon fremkommer i dag i gjeldende SAK §§ 18 og 19. Kravene til innholdet i og kvaliteten på dokumentasjonen for bl.a. produktegenskaper, kvalifikasjoner for foretak og byggverkets plassering framkommer i egne bestemmelser. Gjeldende SAK § 19 retter seg i første rekke mot de forhold kommunen normalt skal ta stilling til i sin saksbehandling.

Paragraf 5-4 trekker opp prinsippet om at relevant dokumentasjon skal være kjent for de som er ansvarlig for utførelsen. Bestemmelsene om slik dokumentasjon finnes dels i gjeldende GOF og dels i gjeldende TEK kap II og § 4-2. Bestemmelsen er ikke ment å gi en uttømmende oversikt over hva som skal foreligge. Formålet er å synliggjøre det selvsagte at løsningene i tiltaket skal være kjent. Videre må foretakenes system være kjent og i bruk.

Bestemmelsens bokstav a) – h) angir den grunnleggende dokumentasjonen som skal foreligge. Dokumentasjon etter TEK §§ 2-3 og 4-2 gjelder henholdsvis dokumentasjon av løsninger som bekrefter at disse tilfredsstillers forskriftens krav og dokumentasjon av byggevarers egenskaper før disse markedsføres, omsettes eller brukes i et byggverk. Dokumentasjon etter denne forskrift § 11-2 gjelder oppfyllelse av systemkrav, og dokumentasjon etter § 5-1 nr. 2 gjelder tiltakshavers underskrift.

Kap VI Forholdet til naboer og berørte fagmyndigheter

§ 6-1 Varsel til naboer og gjenboere

1. Når nabo- eller gjenboereiendom utgjør en festet tomt (matrikulert festeenhhet), skal både eier og fester varsles.
2. Varsel skal inneholde de opplysninger om tiltaket som skal gis i søknad etter denne forskrift § 5-3, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser. Målsatt situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger skal vedlegges varselet, med mindre det ikke er relevant. Når tiltaket medfører endret bruk, skal nabovarsel også inneholde opplysninger om tidligere bruk. Begrunnelse for søknad om dispensasjon skal vedlegges varselet i den grad dispensasjonen berører naboers eller gjenboeres interesser.
3. Dersom søknad sendes kommunen senere enn ett år etter utsending av nabovarsel, må det sendes nytt nabovarsel til nye eiere og festere av nabo- og gjenboereiendommer som framgår av Matrikkelen.
4. Dersom søknad sendes kommunen senere enn tre år etter utsending av nabovarsel, må det sendes nytt nabovarsel til alle naboer og gjenboere.

Til § 6-1 Varsel til naboer og gjenboere

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl § 21-3, og er langt på vei en videreføring av gjeldende pbl § 94 nr. 3. Endringene er tatt inn i lovteksten, bl.a. utvidete muligheter for kommunen til å unnta fra varslingsplikten og at nabovarsel ikke lenger skal oversendes samtidig til kommunen. Den nærmere detaljering av bestemmelsene om nabovarsel skal skje i forskrift, bl.a. om hva et nabovarsel skal inneholde, samt at det foreslås nye regler om varigheten av nabovarselet. Forskriftsbestemmelsen er i hovedsak en videreføring av gjeldende SAK § 16, med endringer som nevnt.

Til nr. 1

Festere av nabo- og gjenboereiendom skal motta nabovarsel. Det betyr at i tillegg til eieren skal festeren varsles. Tinglyste festekontrakter framgår av Matrikkelen. Det er normalt tilstrekkelig at de festere som er registrert i registeret varsles.

Kommunen kan kreve at andre eiere eller festere enn naboer og gjenboere blir tilsendt nabovarsel, jf. pbl § 21-3 andre ledd. Dette forutsetter at vedkommende berøres.

Leieboere, panthavere, sameiere, borettslavere eller andre med begrensede rettigheter skal derimot ikke varsles. Krav til varsel kan følge av eget regelverk. Disse kan imidlertid ha rettslig klageinteresse. Der nabo er et sameie eller borettslag med styre, er det tilstrekkelig at styret varsles.

Gjelder søknaden riving skal søkeren varsle de som har pengeheftelser i eiendommen, jf. pbl § 21-3 tredje ledd.

Kopi av nabovarsel skal ikke sendes kommunen. Dersom en nabo som har mottatt nabovarsel har behov for veiledning fra kommunen om det varslede tiltaket, er det ikke noe i veien for at han kan kontakte kommunen selv om denne ikke har mottatt kopi av varselbrevet.

Søker, eventuelt tiltakshaver der det ikke er ansvarlig søker, skal ta i mot og koordinere nabomerknadene, og har mulighet til å justere tiltaket i henhold til naboprotestene før endelig søknad sendes kommunen. Endringer foretatt etter nabovarsling, skal beskrives slik at kommunen kan ta stilling til hvorvidt det er behov for ny nabovarsling etter pbl § 21-4.

Til nr. 2

Det skal framgå av varselet at merknader fra naboer eller gjenboere må sendes søker innen en frist på minst to uker etter at nabovarselet er sendt og nødvendig grunnlagsmateriale er gjort tilgjengelig, jf. pbl § 21-3 første ledd. Det er ikke meningen at all dokumentasjon skal følge med selve varselet, men at nødvendig dokumentasjon skal være tilgjengelig for nabo og gjenboer. Nabovarsel skal gi en dekkende beskrivelse av tiltaket; hva som skal oppføres og hvor det skal oppføres. Målsatt situasjonsplan og snitt- og fasadetegninger vedlegges selve varselet. I tillegg skal varselet, i den grad det berører naboens eller gjenboers interesser, inneholde dokumentasjon som følger av § 5-3.

Det skal fremgå tydelig av varselet hvor merknadene skal sendes.

Medfører tiltaket endret bruk skal også den tidligere bruk opplyses.

Det skal framgå av nabovarselet om tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det skal da beskrives hvilke regler det søkes dispensasjon fra, og begrunnelse for dispensasjonssøknaden.

Til nr. 3

Når det går lang tid mellom nabovarsel og innsending av søknad, kan det bli spørsmål om det må gås en ny runde med nabovarsel. Utgangspunktet må antakelig være at det ikke er nødvendig med nytt nabovarsel så lenge forholdene ikke har endret seg, og det ikke er foretatt endringer med tiltaket det søkes om. Kommunen har også hjemmel til å kreve nytt nabovarsel dersom den mener det er påkrevet, jf. § 21-4 andre ledd i ny lov.

Når naboeiendom har skiftet eier etter at nabovarsel er foretatt men før søknad er sendt inn, kan det være grunnlag for å kreve nytt nabovarsel, slik at ny eier får muligheten til å gi merknader. Når det går mer enn ett år fra nabovarsel er sendt og til søknad sendes kommunen, foreslås en plikt for søker til å sjekke om det er kommet nye eiere til noen av nabo- eller gjenboereiendommene. Dette kan lettest gjøres ved å sjekke Matrikkelen, og søkers plikt strekker seg ikke lenger enn dette. Nytt nabovarsel må sendes nye eiere og festere.

Det foreslås også at et nabovarsel ikke lenger kan benyttes som grunnlag for innsending av søknad dersom søknaden ikke sendes kommunen innen tre år etter utsendelse av nabovarselet. Det må i slike tilfelle sendes nytt nabovarsel for tiltaket til alle naboer og gjenboere, og med ny frist for eventuelle merknader.

§ 6-2 Den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt

1. Kommunens samordningsplikt etter pbl § 21-5 omfatter følgende myndigheter:
 - a) helsemyndighet
 - b) brannvernmyndighet
 - c) arbeidsmiljømyndighet
 - d) vegmyndighet
 - e) havnemyndighet
 - f) forurensningsmyndighet
 - g) Sivildforsvaret
 - h) jordlovmyndighet
 - i) friluftsmyndighet
 - j) kulturminnemyndighet
 - k) reindriftsmyndighet
2. Tiltakshaver eller ansvarlig søker kan selv forelegge saken for berørte myndigheter.

Til § 6-2 Den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 21-5 og presiserer hvilke særlovsmyndigheter som omfattes av kommunens samordningsplikt. Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende rett, jf. gjeldende pbl § 95 nr. 3 første ledd og gjeldende SAK § 17.

Til nr. 1

Kommunen har et overordnet koordinerings- og samordningsansvar overfor berørte sektormyndigheter og skal innhente nødvendig avgjørelse eller uttalelse fra andre myndigheter dersom dette ikke allerede foreligger. Bestemmelsen angir hvilke sektormyndigheter som er omfattet av kommunens samordningsplikt etter pbl § 21-5. Listen over andre myndigheter er uttømmende.

Til nr. 2

Tiltakshaver eller ansvarlig søker kan velge å innhente samtykke, tillatelse eller uttalelse fra berørte sektormyndigheter før søknad sendes kommunen.

Kommunen har en generell veiledningsplikt etter forvaltningsloven til å informere tiltakshaver eller ansvarlig søker om hvilke særlovsmyndigheter søknaden må legges fram for.

§ 6-3 Varsel til Miljøverndepartementet

Dersom kommunen tillater tiltak som kan berøre en forekomst av en utvalgt naturtype, skal Miljøverndepartementet varsles.

Dersom det er vedtatt utvalgte naturtyper i forskrift til naturmangfoldsloven skal Miljøverndepartementet varsles av kommunen der kommunen tillater tiltak som berører en slik forekomst. Et slikt varsel vil ikke påvirke tillatelsen, forutsatt at den for øvrig er lovlig gitt. Opplysningen vil gi departementet grunnlag for å vurdere hvordan naturtypen ivaretas.

Kap VII Kommunens saksbehandling

§ 7-1 Forhåndskonferanse

1. Forhåndskonferanse etter pbl § 21-1 skal avklare tiltakets forutsetninger og rammene for videre saksbehandling.
2. Forhåndskonferanse kan brukes i alle typer tiltak etter plan- og bygningsloven, uavhengig av størrelse og vanskelighetsgrad. Forhåndskonferanse kan også brukes for tiltak som er unntatt søknadsbehandling etter pbl §§ 20-3 og 20-4.
3. Forhåndskonferanse skal avholdes før innsending av søknad. Kommunen kan innkalle berørte fagmyndigheter og andre berørte til konferansen, eventuelt etter ønske fra tiltakshaver. Kommunen og tiltakshaver eller ansvarlig søker skal på forhånd være gjensidig orientert om hvem som skal delta.
4. Tiltakshaver skal redegjøre for tiltakets innhold, omfang, plassering, fremdrift, aktuelle ansvarlige utøvere og forutsetninger for tiltaket. Tiltakshaver skal på forhånd gi kommunen de opplysninger som er nødvendig for forberedelsen av konferansen. Kommunen kan kreve at slike opplysninger gis i nærmere fastsatt form.
5. Kommunen skal gi nødvendig informasjon om rammeforutsetninger og krav knyttet til arealplaner, infrastruktur, aktuelle lover, forskrifter, retningslinjer, dokumentasjonskrav, krav til plassering av tiltaket, behov for koordinering med aktuelle myndigheter, jf. § 6-2, kommunens praksis, saksbehandlingsrutiner, mulighet for trinnvis saksbehandling, kontroll, tilsyn, ansvarsregler, krav til ansvarlige foretak og annet av betydning. Kommunen skal opplyse om antatt saksbehandlingstid og den videre saksbehandling.
6. Kommunen har ansvar for å føre referat fra forhåndskonferansen. Referatet skal undertegnes av tiltakshaver og kommunens representant i forhåndskonferansen. Referatet skal dokumentere de forutsetninger som er lagt til grunn og danner grunnlag for videre behandling. Referatet skal følge med som saksdokument i den videre saksbehandlingen.

Til § 7-1 Forhåndskonferanse

Forskrift om forhåndskonferanse er hjemlet i pbl § 21-1 andre ledd. Forskriften utfyller og presiserer loven gjennom regler om forberedelse, gjennomføring og referat fra forhåndskonferansen.

Forskriften er i hovedsak en videreføring av gjeldende rett, jf. gjeldende SAK § 2.

Bestemmelser om frist for å avholde forhåndskonferanse er regulert i kap. VIII § 8-1 nr. 1 bokstav a), jf. § 8-2 nr. 2.

Til nr. 1

Formålet med forhåndskonferanse er å etablere tidlig kontakt mellom tiltakshaver og kommunen. Et avklaringsmøte mellom partene bidrar til at tiltakshaver får belyst aktuelle problemstillinger ved tiltaket og gjøres kjent med relevante krav og forutsetninger for den videre saksbehandling.

Utstrakt bruk av forhåndskonferanse vil sikre forutberegnelighet og ivaretagelse av kvalitet i det framtidige tiltaket. Nødvendige avklaringer og informasjon på et tidlig tidspunkt vil dessuten føre til en mer effektiv bygge- og saksbehandlingsprosess og virke tids- og kostnadsbesparende for både tiltakshaver og kommunen.

Til nr. 2

Forhåndskonferanse kan holdes uavhengig av søknadsplikt. Det kan holdes forhåndskonferanse for søknadspliktige tiltak med og uten krav om ansvarsrett, og for tiltak som er unntatt fra krav om søknad og tillatelse, jf. pbl § 20-3.

Det kan også kreves forhåndskonferanse for tiltak som er unntatt fra hele eller deler av plan- og bygningsloven fordi de behandles etter andre lover, jf. pbl § 20-4.

Til nr. 3

Forhåndskonferansen skal avklare de offentligrettslige forutsetningene for å kunne gjennomføre tiltaket. Skal konferansen fungere etter sin hensikt, er det viktig at den avholdes før søknad om tillatelse sendes kommunen og før prosjekteringsarbeidene er påbegynt.

Forhåndskonferanse avholdes når tiltakshaver eller bygningsmyndighetene krever det, og innen 2 uker etter at anmodningen er innkommet, jf. § 8-1 nr. 1 bokstav a). Med tiltakshaver menes også hans eventuelle medhjelpere, som for eksempel ansvarlig søker. Ansvarlig søker bør i størst mulig utstrekning være med på forhåndskonferansen.

Forhåndskonferansen er i utgangspunktet ment som et avklaringsmøte mellom tiltakshaver og kommunen. Det vil kunne være praktisk å la andre fagmyndigheter delta på forhåndskonferansen hvis tiltaket berører flere sektorlover. Høringen skal imidlertid gjennomføres i planprosess og gjennom nabovarsel. Det må være opp til kommunen å vurdere behovet for deltakelse fra andre berørte. Kommunen skal legge vekt på eventuelle ønsker fra tiltakshaver om å invitere andre, men er ikke bundet av dette. Det antas at det bare rent unntaksvis vil være aktuelt å innkalle andre berørte enn særlovsmyndigheter til forhåndskonferansen. Andre berørte vil kunne være representanter for tredjemannsinteresser, som fagekspertise, velforeninger, interesseorganisasjoner med videre.

Bestemmelsene om forhåndskonferanse kommer i tillegg til forvaltningslovens regler om muntlig konferanse, jf. forvaltningsloven § 11d.

Til nr. 4

Skal kommunen være i stand til å bidra med avklarende informasjon må det foreligge tilstrekkelig kunnskap om tiltaket som planlegges. Dette forutsetter at tiltakshaver i forkant av konferansen gir kommunen opplysninger om type tiltak, omfang, plassering, bruk med videre, slik at kommunen kan gjøre nødvendige forberedelser.

Ønsker tiltakshaver særlige forhold og problemstillinger belyst, bør dette redegjøres for i henvendelsen.

Kommunen kan kreve at opplysninger om det planlagte tiltaket sendes inn i forkant av konferansen. Det er først når kommunen har fått tilstrekkelige opplysninger at fristen på 2 uker begynner å løpe, jf. § 8-2 nr. 2.

Til nr. 5

I forhåndskonferansen skal kommunen informere om rammebetingelser som vil være aktuelle å legge til grunn i prosjektet. Konferansen skal ha et uforpliktende preg og partene skal kunne uttale seg på fritt grunnlag. Kommunen vil ikke i forhåndskonferansen kunne binde opp myndighet i forhold til den videre saksbehandlingen.

Kommunens representanter må imidlertid inneha relevant kompetanse og være tilstrekkelig forberedt til å kunne redegjøre for de rammeforutsetninger som vil få betydning i den videre saksbehandling. Kommunen har et ansvar for at opplysninger om plan- og bygningsloven med forskrifter, plangrunnlag, tidligere vedtak og lignende er riktige.

Kommunen kan bruke forhåndskonferanse til å varsle om forhold som spesielt må følges opp, informere om krav om kontroll, kommunens tilsynsstrategi, saksbehandlingsrutiner med videre.

Til nr. 6

Bestemmelsen om at referatet skal utarbeides i møtet, vil forhindre etterfølgende uenighet om hva som fant sted, samt utelukke at eventuelle etterfølgende forhold tas inn i referatet. Tiltakshaver skal dessuten umiddelbart kunne forholde seg til de oppklaringer og opplysninger som fremkom i konferansen.

Det skal være enighet om referatet, som skal inneholde de forutsetninger og konklusjoner som er lagt til grunn i konferansen.

Kommunen forutsettes å oppbevare referatet.

§ 7-2 Plassering av tiltak

Kommunen skal etter pbl § 29-4 godkjenne tiltakets plassering, og i den utstrekning det er nødvendig;

- a) fremskaffe oppdatert situasjonskart for eiendommer berørt av det planlagte tiltaket, som ved behov skal være koordinatfestet, og
- b) oppgi toleransegrensene som gjelder for plasseringen av tiltaket i situasjonsplanen og i marken (utstikkingen).

Til § 7-2 Plassering av tiltak

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 29-4, og viderefører gjeldende SAK § 25 første ledd.

Kommunen skal ved forespørsel fremskaffe situasjonskart. Kartet vil være grunnlaget når ansvarlig prosjekterende skal utarbeide situasjonsplan. Situasjonskartet bør være koordinatfestet der kommunens eget kartgrunnlag gir mulighet for det (avhengig av hvor godt kartgrunnlaget er). Ansvarlig prosjekterende har likevel ansvar for å sjekke at situasjonskartet gir tilstrekkelig grunnlag til at tiltaket gis korrekt plassering på situasjonsplanen, se § 13-3.

Kommunen skal i den utstrekning det er nødvendig oppgi hvilke toleransegrenser som gjelder for plasseringen av tiltaket, både i situasjonsplanen og i terrenget, for innmålingen og for beliggenhetskontrollen. Med toleransegrense menes hvor stort avvik fra det angitte som kan godtas av bygningsmyndighetene. Det kan i en del tilfeller være vanskelig å fastsette den endelige høydeplassering under behandlingen av en byggesak, bl.a. fordi eksisterende kartverk ikke er godt nok. Det kan derfor ofte oppstå behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Toleransegrensene skal i utgangspunktet fremgå av kommunens vedtak. Det er ikke gitt noen generell justeringsadgang på pluss/minus inntil 0,5 meter. Justeringsadgangen kan heller ikke forstås som en rettighet for tiltakshaver i forhold til plassering, men krever at kommunen tar aktivt stilling til spørsmålet. Slik det fremgår av

rundskriv H-18/90 vil en slik justeringsadgang kun være aktuell når spesielle forhold i saken gjør det vanskelig å fastsette plassering og høyde ved behandling av saken. Den nevnte justeringsadgangen gjelder kun for plassering og høyder fastsatt i medhold av pbl § 29-4 første ledd første setning. Plasseringsgrensen på 4 meter fra nabogrense i pbl § 29-4 andre ledd, høydebegrensninger gitt i pbl § 29-4 første ledd tredje setning (9 meter mønehøyde og 8 meter gesimshøyde), plasserings- og høydebegrensninger i arealplan eller som følge av dispensasjonsvedtak, gir ingen slik justeringsadgang med mindre det fremgår uttrykkelig av plan.

Bransjetoleranser gitt i norske standarder gjelder, også i forhold til planer og plan- og bygningslovgivningens høyde- og avstandsbestemmelser. Dette innebærer at kommunen ikke kan gi strengere toleranser enn det som følger av norsk standard. For øvrig vises det til de anbefalinger om nøyaktighet ved måling av høyde og avstand som følger av veileder T-1459/2007 ”Grad av utnyttning” side 63, utarbeidet av Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Statens bygningstekniske etat i samarbeid. Det understrekes også at toleranse ikke har noe med avrundings- og kommaregler å gjøre, slik at høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan, er å forstå som absolutte begrensninger.

Bestemmelsene om ansvar for plassering i marken etter gjeldende SAK § 25 andre og tredje ledd er flyttet til kap. 13 i denne forskrift. Dermed behandles dette ansvarsområdet tilsvarende som andre områder.

§ 7-3 Delt tillatelse

Så langt det er relevant for tiltaket skal rammetillatelse gjelde de forhold som skal dokumenteres etter § 5-3 nr. 3. Rammetillatelse kan i tillegg omfatte andre forhold.

Til § 7-3 Delt tillatelse

Bestemmelsen har til hensikt å klargjøre grensene mellom saksbehandling/tilsyn og rammetillatelse/ igangsettingstillatelse. Det settes et minimumskrav for hva som skal avklares i rammetillatelsen. Det viktigste vurderingstemaet blir hvor man trekker skillet mellom hva som *skal* vurderes i rammetillatelsen og hva som kan tas i igangsettingstillatelse.

Bestemmelsen klargjør hvilke forhold som er så viktige at kommunen skal vurdere dem tidlig i prosjektet. Forhold til naboene skal avklares i forbindelse med rammesøknad, for å unngå ekstra klageomganger.

Reglene skal sikre at rammetillatelsen i tilstrekkelig grad avklarer forholdet til omgivelsene. Det tas utgangspunkt i tiltakets ”ytre rammer”, slik at det som gjenstår til igangsettingstillatelse (men som *kan* tas i rammetillatelsen) er forhold tiltakshaversiden vurderer, og som kommunen kun etterprøver ved tilsyn.

Bestemmelsen er systematisert slik at det som skal avklares ved rammetillatelse, er de forhold som kreves dokumentert ved søknad om rammetillatelse, jf. § 5-3 nr. 3. Ved siden av detaljer om tiltaket som navn, kontaktinformasjon, adresse med videre, vil kravene til rammesøknaden være å få avklart såkalte ytre rammer. Det vises til gjennomgangen i § 5-3 nr. 3.

I andre punktum presiseres det at rammetillatelse kan gis for forhold som ikke kreves avklart før i igangsettingstillatelsen. Det følger av pbl § 21-2 femte ledd at igangsettingstillatelsen kan deles opp.

Det kan tenkes at det etter at rammetillatelse er gitt, oppdages at alle de nødvendige forhold ikke er avklart i rammetillatelsen, for eksempel at det foreligger en ikke tidligere kjent fare. I så tilfelle må det på vanlig måte sendes inn endringssøknad. Den gitte rammetillatelsen faller i de aller fleste tilfeller ikke automatisk bort av den grunn.

§ 7-4 Kommunens behandling av søknader om ansvarsrett

1. Kommunen skal behandle søknader om ansvarsrett og endring av ansvarsrett uten ugrunnet opphold. Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker skal behandles før behandling av søknad om tillatelse til tiltak.
2. Oversikt over ansvarsfordelingen skal følge av gjennomføringsplan i tillegg til de enkelte ansvarsrettssøknader. Der det er manglende samsvar mellom ansvarsoppgaven i gjennomføringsplanen og de enkelte søknader om ansvarsrett, går søknadene om ansvarsrett foran.

Til § 7-4 Kommunens behandling av søknader om ansvarsrett

Til nr. 1

Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende SAK § 22. Av hensyn til tiltakets fremdrift og forutsigbarheten for de foretakene som søker ansvarsrett, er det viktig at ansvarsrettssøknadene behandles raskt, og helst i forkant av resten av søknadene. Dette er også grunnlaget for pbl § 22-3 siste ledd siste punktum om at avslag på søknader om ansvarsrett skal kunne påklages særskilt. For at denne adgangen skal være realistisk, er det viktig at kommunen vurderer ansvarsrettssøknaden så tidlig som mulig. Noen eksakt tidsfristregel om denne vurderingen er det lite hensiktsmessig å gi, her vil både forholdene og søknadstype variere, og det er derfor valgt formuleringen ”uten ugrunnet opphold”. Meningen er altså at kommunen skal vurdere disse søknadene slik at tiltakshaver ved eventuelle avslag har mulighet for å finne andre foretak, samt at foretakene som får avslag, skal kunne klage. Tilsvarende bør både kommunen og fylkesmannen i sin klagebehandling behandle slike saker meget raskt.

Ansvarlig søker er i en særstilling i forhold til de andre ansvarlige, ettersom han (dvs. foretaket) har ansvaret for hele søknaden, inkludert de andre ansvarsrettene. Det er derfor viktig at hans ansvarsrettssøknad behandles før resten av søknaden vurderes. Ved trinnvis søknadsbehandling må dette altså skje før rammetillatelse gis, og da fortrinnsvis før søknaden om rammetillatelse vurderes, jf. første ledds formulering ”uten ugrunnet opphold”. I gjeldende blankettsystem er dette ordnet ved at ansvarlig søker ikke leverer inn egen søknad om ansvarsrett, men at denne er en integrert del i søknaden om tiltaket. Ved tvil om ansvarlig søkers kvalifikasjoner må kommunen tidlig informere ansvarlig søker med evt. mulighet for supplering.

Til nr. 2

Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende SAK § 22, tilpasset nye regler om dokumentasjon. I den første tiden etter innføringen av nye ansvarsregler i 1997 var ansvarsoppgave et obligatorisk dokument. Dette ble etter hvert ansett som unødvendig byråkratisk der det var oversiktlige ansvarsforhold, og regelen ble i 2001 derfor omgjort til at kommunen kan kreve ansvarsoppgave der det er nødvendig, dvs. der det etter kommunens

mening foreligger uklare, uoversiktlige eller mange ansvarsretter. Det ligger innefor kommunens frie skjønn å kreve slik oppgave, og denne beslutningen kan ikke påklages. Ansvarsoppgaven er bare et hjelpemiddel som skal gi bedre oversikt over ansvarsrettene. Ved innføring av krav om gjennomføringsplan som obligatorisk dokumentasjon til søknad om tillatelse, vil ansvarsoppgaven inngå som del av denne. Ved motstrid mellom den ansvarsfordelingen som kommer fram i gjennomføringsplanens oversikt over ansvarsfordelingen mellom foretakene, og beskrivelsen av ansvarsrettene i de enkelte ansvarsrettssøknader, er det de siste som gjelder, ettersom disse må forutsettes å være mer nøyaktige og detaljerte, og også er bekreftet av de enkelte ansvarlige. Gjennomføringsplanen vil bare være undertegnet av søker, men ikke av de andre ansvarlige foretak.

§ 7-5 Krav om overgang til ansvarsrett for tiltak etter pbl § 20-2

Tiltakshaver kan kreve at tiltak som faller inn under pbl § 20-2 skal forestås av foretak med ansvarsrett i samsvar med pbl kap. 22 og 23.

Til § 7-5 Krav om overgang til ansvarsrett for tiltak etter pbl § 20-2

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 21-4 om kommunens søknadsbehandling og er en videreføring av gjeldende SAK § 21 andre ledd om tiltakshavers adgang til å kreve ansvarsrett i meldingssaker.

Det skal være mulig for tiltakshaver å gjøre bruk av ansvarsrettssystemet hvor dette er ønskelig selv om tiltaket kan forestås av tiltakshaver etter pbl § 20-2. Dersom denne anledningen benyttes, må hele tiltaket være belagt med ansvarsrett.

§ 7-6 Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett

1. Godkjenning skal trekkes tilbake når vilkårene for dette etter pbl § 22-4 første ledd er til stede. Dersom foretaket ikke lenger er kvalifisert for oppgaven skal godkjenningen trekkes tilbake.
2. Varsel om tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett skal sendes skriftlig til foretaket. Foretaket skal gis en frist til å uttale seg som ikke skal være kortere enn 2 uker fra varselet er sendt. Kopi av varsel og vedtak om tilbaketrekking skal sendes tiltakshaver og ansvarlig søker.
3. Kommunen kan sette godkjenningen ut av kraft etter pbl § 22-4 første ledd tredje punktum samtidig med varsel etter nr. 2. Kommunens beslutning om dette kan ikke påklages.
4. Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett gjelder inntil foretaket ved ny søknad kan dokumentere at det forhold som forårsaket tilbaketrekking er rettet og vilkårene for godkjenning for øvrig er til stede.
5. Ved vurdering av tilbaketrekking på grunnlag av overtredelse og vurdering av ny godkjenning, skal det tas hensyn til om foretaket har rettet tiltaket.

Til § 7-6 Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 22-5.

Til nr. 1

Bestemmelsen presiserer at dersom vilkårene for lokal godkjenning faller bort, skal godkjenningen trekkes. Dette kan for eksempel være der ansatte i foretaket slutter, og godkjenningen har vært basert på deres kompetanse, eller at foretaket går konkurs. For andre godkjente ansvarlige enn kontrollerende skal tilbaketrekking av sentral godkjenning ikke automatisk føre til tilbaketrekking av lokal godkjenning. I de tilfeller hvor den sentrale godkjenningen trekkes tilbake etter at det er gitt lokal godkjenning for ansvarsrett, vil betydningen av dette måtte vurderes konkret. Særlig viktig i denne vurderingen vil være hva som var grunnlaget for tilbaketrekking av sentral godkjenning. Kommunene bør, når de blir oppmerksomme på tilbaketrekkingen, foreta tilsyn med foretaket.

Ved vurderingen av hvorvidt foretakene fyller kravene til pålitelighet og dugelighet kan kommunen vektlegge lokal kjennskap og tidligere erfaringer med foretaket. Alvorlig overtredelse kan for eksempel være forhold det kan gis overtredelsesgebyr for, jf. pbl § 32-8 bokstav a) – g) samt bokstav j), samt unnlatelse av å etterkomme særskilt pålegg eller forbud gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det er naturlig å benytte de samme definisjonene som ved overtredelsesgebyr så langt det passer. Pbl § 32-8 bokstav a) – g) samt j) er beskrivende for ”alvorlig overtredelser” også når tilbaketrekking av lokal godkjenning skal vurderes. Bokstavene h), i) og k) er ikke rettet mot ansvarlige foretak, og er derfor ikke relevante i denne sammenhengen. Innholdet i nr. 1 er også relevant for tilbaketrekking av sentral godkjenning.

Tilbaketrekking kan også skje når foretaket ikke oppfyller krav til ”pålitelighet og dugelighet”. Begrepet relaterer seg til foretakets evne og vilje til å etterleve regelverket. Kravet til pålitelighet og dugelighet er en videreføring av § 137 i lov om bygningsvesenet av 1924 og § 98 i bygningsloven av 1965. I vurderingen av hvorvidt et foretak tilfredsstiller kravene til pålitelighet og dugelighet, gis kommunene anledning til å vektlegge lokal kjennskap og tidligere erfaringer med foretaket. Kommunen må kunne dokumentere at det tidligere har skjedd alvorlige uregelmessigheter for å kunne nekte ansvarsrett på dette grunnlaget. Dette kan for eksempel være økonomiske misligheter, mangel på fullgod gjennomføring av tiltak, skadetilfeller, gjentatte tiltak uten dokumentasjon, uriktige opplysninger osv. Eventuelle lovovertridelser i forhold til andre lovverk, vil også kunne tas med i en slik vurdering.

Til nr. 2

Pbl § 22-4 første ledd andre punktum, fastsetter at før det treffes vedtak om tilbaketrekking, skal foretaket gis varsel med frist til å uttale seg. Det er foreslått en frist på minst 2 uker fra varselet er sendt. Dette er en kortere frist enn pbl § 32-2 og § 32-8 (Forhåndsvarsel ved ulovlighetsoppfølging). Det foreslås en kortere frist ved tilbaketrekking av ansvarsrett for å minske skadevirkningene som blir påført tiltakshaver som tredjepart.

Det foreslås også å forskriftsfeste en plikt til å sende kopi av varselet til tiltakshaver og ansvarlig søker. Dette fordi begge parter vil bli berørt dersom ansvarsretten trekkes, og de vil trenge å forberede seg på en slik situasjon.

Til nr. 3

Dersom kommunen finner det nødvendig, kan godkjenningen straks settes ut av kraft inntil saken er avgjort. Hvorvidt denne bestemmelsen skal benyttes må vurderes opp mot forholdet

til helse, miljø og sikkerhet. Det må også vurderes hvorvidt videre arbeid vil skade tiltaket. Kommunen fatter beslutningen på grunnlag av fritt skjønn.

En slik avgjørelse er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

Til nr. 4

Bestemmelsen er ny, og gjelder vilkårene for å få tilbake lokal godkjenning. Bestemmelsen presiserer det som anses å være gjeldende oppfattelse av regelverket, og er i samsvar med tilsvarende bestemmelse for tilbaketrekking av sentral godkjenning, jf. pbl § 22-2.

Til nr. 5

Det foreslås en forskriftsbestemmelse om at det skal tas hensyn om et konkret tiltak faktisk er rettet etter at overtredelse er avdekket. Dette vil være i samsvar med en allmenn rettsoppfatning, men er ikke ment å ta fokus vekk fra betydningen av at foretak til enhver tid skal oppfylle kvalifikasjonskravene. Den sentrale godkjenningsmyndigheten har ingen sanksjonsmuligheter overfor foretak i byggesaker. Bare lokale bygningsmyndigheter kan gi pålegg om retting. Hvorvidt det er foretatt retting vil derfor ikke være avgjørende, men kan inngå som ett av flere momenter som det skal tas hensyn til i en tilbaketrekkings sak. Om tiltaket er rettet skal altså være et relevant moment ved vurderingen, men hvilken vekt det skal ha, må avgjøres konkret av kommunen. Denne vurderingen må gjøres både ved tilbaketrekkingen og ved ny godkjenning etter tilbaketrekking.

§ 7-7 Personlig ansvarsrett for selvbygger

1. Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til kravene til ansvarlige i kap. X - XII, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Ansvarsrett kan gis for funksjonene søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1.

Til § 7-7 Personlig ansvarsrett for selvbygger

Til nr. 1

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 23-8, og viderefører gjeldende GOF § 17 om personlig ansvarsrett for tiltakshaver for oppføring av egen bolig eller fritidsbolig (selvbygging), jf. § 13-1 nr. 3.

Til nr. 2

Bestemmelsen er delvis en videreføring og innstramming av gjeldende GOF § 17, men presiserer at kommunen kan godkjenne selvbyggeren som ansvarlig for funksjonene søker, prosjekterende og utførende i byggesaken og for alle fagområder under forutsetning av at de er i tiltaksklasse 1.

Departementet ber om tilbakemelding i høringen på hvorvidt selvbygging bør begrenses til tiltaksklasse 1.

Kap VIII Tidsfrister for saksbehandling

Innledende merknader til kap VIII

Tidsfrister for saksbehandling er hjemlet i pbl §§ 21-7 og 21-8. Reglene om tidsfrister i byggesaker er i hovedsak foreslått videreført, jf. gjeldende pbl §§ 81, 86a, 93a, 95 og 95b og gjeldende SAK §§ 23 og 24. Imidlertid er det tatt hensyn til nytt søknadssystem der blant annet meldepliktige tiltak utgår. Det er også innført noen nye tidsfrister og noen endringer i eksisterende frister.

Tidsfrister med rettsvirkninger fremgår av pbl § 21-7, der fristenes lengde og rettsvirkningene av fristoverskridelse reguleres. Når det gjelder tidsfrister uten særskilte virkninger, fremgår det av pbl § 21-8 at fristenes lengde skal reguleres i forskrift. Pbl § 21-8 gir forskriftshjemmel for å videreføre frister for noen tiltak, samt at kommunens behandling i refusjonssaker og klageinstansens behandling av klager i byggesaker, kan fristbelegges. Det er i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) lagt til grunn at departementet i det videre forskriftsarbeid vurderer endringer i noen eksisterende tidsfrister, som en lengre frist for kommunens forberedende klagesaksbehandling, og en lengre frist og endret rettsvirkning for utstedelse av midlertidig brukstillatelse, og det fremmes konkrete forslag til lengden på fristene som skal reguleres i forskrift.

Pbl § 21-7 gir hjemmel til å kreve reduksjon i byggesaksgebyret, og det vises til pbl § 21-8 som gir departementet adgang til å gi forskrift om beregning av frister etter pbl §§ 21-7 og 21-8, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Forskriftens kapittel VIII "Tidsfrister for saksbehandling" tar utgangspunkt i gjeldende SAK § 23 og § 24.

§ 8-1 Tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling

1. I tillegg til saksbehandlingsfristene som fremgår av pbl § 21-7 gjelder følgende tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling:
 - a) Forhåndskonferanse skal avholdes av kommunen innen 2 uker.
 - b) Søknad om igangsettingstillatelse skal behandles av kommunen innen 3 uker.
 - c) Søknad om midlertidig brukstillatelse skal behandles av kommunen innen 3 uker.
 - d) Klage skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen, jf. forvaltningsloven § 33, så snart saken er tilrettelagt og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker som inneholder spørsmål om dispensasjon fra regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
 - e) Klage skal avgjøres av klageinstansen innen 12 uker. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker som inneholder spørsmål om dispensasjon fra regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I klagesak der det er gitt utsatt iverksetting i medhold av forvaltningsloven § 42, skal klagen behandles av klageinstansen innen 6 uker. Dette gjelder uansett om det er kommunen eller klageinstansen som har fattet vedtak om utsatt iverksetting.

f) Kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter pbl § 18-8 skal skje innen 6 uker. Samme frist gjelder for kommunens fastsetting av refusjon etter pbl § 18-9.

2. Hvor søknaden deles opp, jf. pbl § 21-2 femte ledd, gjelder 12 ukers fristen i pbl § 21-7 første ledd bare for søknad om rammetillatelse og endring av rammetillatelse.

Til § 8-1 Tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 21-8, og er en delvis videreføring av gjeldende SAK § 23. Den regulerer alle tidsfrister uten rettsvirkninger som bygningsmyndighetene er bundet av ved behandling av byggesaker. Frister knyttet til planbehandling, konsekvensutredning med videre omfattes ikke av bestemmelsen.

Til nr. 1

Til bokstav a) og b)

Bestemmelsen om frist for gjennomføring av forhåndskonferanse og bestemmelsen om frist for behandling av søknad om igangsettingstillatelse er en videreføring av gjeldende SAK § 23 bokstav a) og e). Søknad om endring av igangsettingstillatelse skal også behandles innen 3 uker.

Til bokstav c)

Bestemmelsen om tidsfrist for midlertidig brukstillatelse er endret i forhold til gjeldende rett idet fristen utvides fra 1 til 3 uker, og det vil ikke være knyttet rettsvirkninger til overskridelse av fristen. Dette fordi gjeldende frist på 1 uke anses å være for kort til at kommunen kan foreta en reell vurdering av sikkerhet, gjenstående arbeider og mangler. Ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse bør kommunen ha muligheten til å vurdere tiltaket i sin helhet. Videre markerer endringen at ferdigattest er hovedregelen, og at midlertidig brukstillatelse kun bør gis i de tilfeller der dette er helt nødvendig.

Til bokstav d)

Bestemmelsen om tidsfrist for kommunens klagesaksbehandling viderefører i utgangspunktet gjeldende fristbestemmelse for kommunens forberedelse av klagesaker. Imidlertid er fristen utvidet fra 6 til 8 uker, og den vil gjelde for kommunens forberedende klagesaksbehandling i alle byggesaker. Dette er en endring i forhold til gjeldende regler der det kun er "rene" byggesaker som omfattes av fristen. Tidsfristen vil dermed nå gjelde også når byggesaken forutsetter dispensasjon fra alle regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, inkludert dispensasjon fra plan og fra pbl § 1-8 "Forbud mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag" (gjeldende pbl § 17-2), pbl § 12-1 tredje ledd første punktum "Reguleringsplan" (gjeldende pbl § 23) og pbl § 13-1 "Midlertidige forbud mot tiltak" (gjeldende pbl § 33).

Til bokstav e)

Tidsfrist for klageinstansens behandling av klage i byggesak er ny. Fristen omfatter alle klager i byggesaker. Den nye tidsfristen gjelder dermed også for "rene" dispensasjonssaker og for klage i byggesaken som forutsetter dispensasjon fra regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven inkludert dispensasjon fra plan og fra pbl § 1-8 "Forbud mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag" (gjeldende pbl § 17-2), pbl § 12-1 tredje ledd første punktum "Reguleringsplan" (gjeldende pbl § 23) og pbl § 13-1 "Midlertidige forbud mot tiltak" (gjeldende pbl § 33). I klagesaker der det er gitt utsatt iverksetting etter forvaltningsloven § 42, gjelder fristen uansett om utsatt iverksetting er besluttet av kommunen eller

fylkesmannen. Fristen gjelder for klageinstansens behandling av klager etter plan- og bygningsloven også der departementet er klageinstans.

Til bokstav f)

Tidsfristene for kommunens behandling av refusjonssaker er nye. Hensikten er å sikre fremdriften og forutberegneligheten for tiltakshaver, blant annet av hensyn til tilbud/anbud innhentet fra underleverandører og vedståelsesfrister. Det er i loven gitt adgang til gebyrbortfall også i disse sakene, slik at departementet på et senere tidspunkt kan vurdere gebyrnedsettelse ved overskridelse av fristene.

Til nr. 2

Bestemmelsen viderefører gjeldende regel i SAK § 23 nr. 1 bokstav d) om at i de tilfeller hvor søknaden deles opp, gjelder fristen kun for rammetillatelsen, og at fristen også gjelder for søknad om endring av rammetillatelse.

§ 8-2 Beregning av tidsfrister

1. Frister som følger av § 8-1 og pbl § 21-7 kan forlenges med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger.
2. For avholdelse av forhåndskonferanse gjelder tidsfristen fra anmodning med tilstrekkelige opplysninger er mottatt og til forhåndskonferanse er avholdt.
3. For søknader, herunder søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, gjelder tidsfristen fra søknad er mottatt og til vedtak er sendt. I de tilfeller kommunen etter pbl § 21-4 sjette ledd første punktum har satt som vilkår for å gi tillatelse at gebyr er innbetalt, avbrytes fristen ved at kommunen krever innbetaling av gebyr.
4. For kommunens behandling av klage i byggesak gjelder fristen fra klagefristen er utløpt og til saken er oversendt klageinstansen eller nytt vedtak er sendt.
5. For avgjørelse i klagesaker gjelder fristen fra klagen er mottatt fra underinstansen og til vedtak i klagesaken er sendt.
6. For kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter pbl § 18-8, gjelder tidsfristen fra det tidspunkt nødvendig materiale er mottatt og til vedtak er sendt.
7. Fristen for å treffe vedtak etter pbl § 18-9 om fastsetting av refusjon løper fra det tidspunkt de refusjonspliktiges frist for uttalelse har utløpt og til vedtak er sendt.

Til § 8-2 Beregning av tidsfrister

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 21-8, og viderefører med noen endringer gjeldende SAK § 24. I tillegg regulerer den også utgangspunktet for beregningen av de nye tidsfristene.

Til nr. 1

Regelen i *nr. 1* om at fristene kan utvides med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger, er videreføring av gjeldende rett. At tid for retting og supplering kommer i tillegg, innebærer i resultatet det samme som at søknaden eller klagen skal være fullstendig før fristene løper. Ved mindre feil eller mangler ved de innsendte opplysninger vil fristen kunne forlenges den tiden det tar å innhente nye opplysninger, jf. også gjeldende rett

slik det er beskrevet i rundskriv H-13/04 ”Tilbakebetaling av gebyr ved kommunens oversittelse av fristen for behandling av byggesaker”.

Til nr. 2

Bestemmelsen om forhåndskonferanse viderefører gjeldende regel i SAK § 24 andre ledd om at fristen begynner å løpe fra det tidspunkt kommunen har fått tilstrekkelig skriftlig redegjørelse fra tiltakshaver om hvilke spørsmål som vil bli tatt opp, og de opplysninger som er nødvendige for kommunens forberedelse av forhåndskonferansen.

Til nr. 3

Bestemmelsen viderefører gjeldende regel om at fristen gjelder fra søknaden er fullstendig og til vedtak er sendt. Det foreslås ikke å gjøre endringer i forhold til gjeldende rett om når søknaden anses å være ”fullstendig”. Begrepet ”fullstendig søknad” i pbl § 21-7 innebærer at saken må være godt nok dokumentert til å kunne tas under behandling. Det er opplysninger etter § 5-3 som skal foreligge når fristen starter. Unntatt fra kravet om at tidsfristen løper fram til vedtak er sendt, er de tilfeller der kommunen etter pbl § 21-4 sjette ledd første punktum setter som vilkår for å gi tillatelse at gebyr etter pbl § 33-1 er innbetalt. I disse tilfellene løper tidsfristen fram til kommunen krever innbetaling av gebyr. Dette er en presisering av det som anses som gjeldende rett. For søknad om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest videreføres gjeldende rett om at fristen gjelder fra søknad er mottatt og til vedtak er sendt. Kravene til dokumentasjon ved ferdigstilling følger av § 9-1.

Til nr. 4

Bestemmelsen regulerer fristen for kommunens klagesaksbehandling. Fristen begynner å løpe fra klagefristens utløp, forutsatt at klagen fyller formkravene som gjelder etter forvaltningsloven § 32. Dette er en videreføring av gjeldende rett. Der klagen ikke kommer inn rettidig, og kommunen likevel tar klagen til behandling, vil fristen løpe fra det tidspunkt kommunen mottok klagen. Departementet viderefører prinsippet om at det ikke gis forlengelse av tidsfristen i påvente av eventuelle uttalelse fra andre myndigheter. Det samme gjelder der partene etter det kontradiktoriske prinsipp på nytt gis anledning til å uttale seg, og ved eventuell behandling i et kommunalt utvalg. Alt må skje innenfor 8 ukers fristen.

Til nr. 5

I bestemmelsen reguleres klageinstansens behandling av klager i plan- og byggesaker: Fristen begynner å løpe fra den tid fylkesmannen mottar de dokumenter som er nødvendige for klagesaksbehandlingen. Når fylkesmannen behandler saken som settefylkesmann, gjelder fristen fra settefylkesmannen mottar de nødvendige dokumenter fra den opprinnelige klageinstansen.

Til nr. 6

I bestemmelsen reguleres beregning av tidsfrister for kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter pbl § 18-8. Fristen begynner å løpe fra det tidspunkt nødvendig materiale er mottatt i kommunen. Forut for oversendelsen til kommunen plikter tiltakshaver å utarbeide tekniske planer, kostnadsoverslag, oversikt over berørte grunneiere og et forslag til kostnadsfordeling. Materialet oversendes berørte grunneiere og festere med 3 ukers uttalelsesfrist. Kommentarene fra grunneiere og rettighetshaver skal sendes til tiltakshaver for samordning og kommentarer. Tiltakshaver oversendes deretter all dokumentasjon i saken til kommunen, og fristen begynner å løpe fra det tidspunkt kommunen mottar denne dokumentasjonen.

Til nr. 7

I bestemmelsen reguleres fristen for å treffe vedtak om fastsetting av refusjon etter pbl § 18-9. Fristen begynner å løpe fra det tidspunkt de refusjonspliktiges frist for uttalelse har utløpt og til vedtak er sendt. Når anlegget er ferdig, skal tiltakshaver oversende regnskap med legitimasjoner til kommunen for kontroll. Etter regnskapskontroll skal kommunen foreta en ny foreløpig refusjonsvurdering som sendes de refusjonspliktige til uttalelse. Fristen for uttalelse er 3 uker, jf. merknad til pbl § 18-9. Det er fra det tidspunkt 3 ukers fristen utløper, at kommunens saksbehandlingsfrist begynner å løpe.

§ 8-3 Kommunens og klageinstansens adgang til ensidig fristforlengelse

1. For søknad som omfattes av fristen i pbl § 21-7 første ledd, kan kommunen i behandlingen av søknaden forlenge fristen dersom saken er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring, eller tillatelse eller samtykke (vedtak) fra andre myndigheter etter pbl § 21-5. Ny frist skal meddeles tiltakshaver og søker så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.
2. For søknad som omfattes av fristen i pbl § 21-7 andre eller tredje ledd, kan kommunen i særlige tilfeller forlenge fristen. Underretning om dette må være sendt søker før utløpet av 3 ukers fristen.
3. I særlig kompliserte saker eller saker som krever undersøkelse på barmark kan klageinstansen forlenge fristen. Ny frist skal meddeles klagesakens parter så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.

Til § 8-3 Kommunens og klageinstansens adgang til ensidig fristforlengelse

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 21-8.

Til nr. 1

Bestemmelsen viderefører gjeldende SAK § 23 nr. 1 d) andre ledd om kommunens adgang til fristforlengelse i noen typer saker. Det er hvor saken er så komplisert enten i sitt innhold eller i sin politiske karakter at det i praksis er nært sagt umulig å behandle den innen fristen. Det kan også være saker der det er parallelle forhandlinger for eksempel om utbyggingsavtaler eller saker som berører spesielle verneinteresser, og som gjør at fristen ikke kan overholdes. Kommunen må gi beskjed til partene i saken straks det er klart at fristen vil bli oversittet, og sette ny frist for behandling av saken. Kommunen må foreta en konkret vurdering av hvor lang tid det vil ta å ferdigbehandle saken. Kommunen har også mulighet for å inngå en avtale med tiltakshaver om lengre frist for saksbehandlingen i den enkelte sak, jf. pbl § 21-7 siste ledd.

Kommunens adgang til ensidig forlengelse av fristen gjelder kun i søknadsbehandlingen, altså ikke der kommunen opptrer som forberedende klageinstans.

Til nr. 2

Bestemmelsen gir kommunen i særlige tilfeller en mulighet for å få mer tid til å vurdere en sak, selv om vilkårene i pbl § 21-7 andre eller tredje ledd for å behandle søknaden innen 3 uker i utgangspunktet foreligger. Bestemmelsen anses å dekke opp både den adgang kommunen i dag har til fristforlengelse ved behandling av meldinger for driftsbygninger som følger av gjeldende SAK § 23 nr. 1 b), og kommunens adgang til å kreve overgang fra

melding til søknadsbehandling for mindre tiltak på bebygd eiendom som følger av gjeldende SAK § 21. Imidlertid vil en slik forlengelse nå bare kunne gis i særlige tilfeller, mens gjeldende SAK § 21 ikke har en slik begrensning. Eksempel på særlige tilfeller er tiltak i et område hvor plangrunnlaget er uklart, tiltak i et uregulert område eller tiltak i et område der spesielle hensyn gjør seg gjeldende. I slike tilfeller kan det oppstå omfattende eller kompliserte vurderinger knyttet til reguleringsbestemmelser eller materielle krav i lov eller forskrift, eller på grunn av manglende bestemmelser. Dermed kan saken være komplisert, selv om tiltaket i seg selv ikke er komplisert. Et annet eksempel der adgangen til fristforlengelse kan være aktuell, er i de tilfeller kommunen vil føre tilsyn eller pålegge kontroll eller der det foreligger omfattende nabomerknader.

Underretning om fristforlengelse må sendes søker før utløpet av 3 ukers fristen.

Til nr. 3

Bestemmelsen gir klageinstansen adgang til selv å forlenge fristen. Dette kan for det første gjøres i særlig kompliserte saker. Kriteriet om at saken må være ”særlig komplisert” tolkes tilsvarende som samme kriteriet i denne paragraf nr.1. Klageinstansen kan også forlenge fristen i saker som krever undersøkelse på barmark. Det legges her til grunn et nødvendighetskrav. I disse tilfellene blir det ikke tale om fristoverskridelser, men at partene i klagesaken vil få varsel om en lenger behandlingstid der det etter klageinstansens vurdering er nødvendig av hensyn til en forsvarlig behandling av klagesaken.

§ 8-4 Gebyrbortfall ved kommunens fristoverskridelse

Ved overskridelse av fristen i pbl § 21-7 første ledd skal kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25% av det totale byggesaksgebyret for hver påbegynt uke fristen overskrides. Bestemmelsen gjelder ikke der det er avtalt særskilte frister eller kommunen har forlenget fristen etter § 8-3. I disse tilfeller inntreir virkninger av fristoverskridelse fra det tidspunkt den avtalte eller forlengede frist overskrides.

Til § 8-4 Gebyrbortfall ved kommunens fristoverskridelse

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 21-7 første ledd siste punktum og § 21-8 siste ledd, og viderefører gjeldende SAK § 23 nr. 1 bokstav d) tredje ledd med noen små endringer. Prinsippene som fremgår av rundskriv H-13/04 ”Tilbakebetaling av gebyr ved kommunens oversittelse av fristen for behandling av byggesaker”, vil fortsatt gjelde.

Kap IX Ferdigstillelse

Innledende merknader til kap IX

I ny plan- og bygningslov er kravet om obligatorisk ferdigattest forsterket, og kommunen gitt bedre tid til å vurdere grunnlaget for utstedelse av ferdigattest. Rettsvirkningen for fristoverskridelse, det vil si at tiltaket kan tas i bruk, er flyttet fra midlertidig brukstillatelse til ferdigattest, mens det ikke er særskilt rettsvirkning for overskridelse av fristen for å utstede midlertidig brukstillatelse. For å gjøre kravet om ferdigattest noe mer fleksibelt, og dermed unngå omfattende bruk av midlertidig brukstillatelse, er det også gitt anledning til at ferdigattest kan gis der det foreligger bagatellmessige overtredelser.

Det er likevel behov for mellomløsninger av midlertidig karakter, for eksempel der tiltakshaver selv skal slutføre kjelleretasjen eller der opparbeiding av utearealer må vente til våren. Selv om det legges til grunn at midlertidig brukstillatelse bare skal gis unntaksvis, inneholder loven derfor åpning for at det kan gis midlertidig brukstillatelse omtrent som i dag, men det stilles i brukstillatelsen et sterkere krav om ferdigstillelse ved at det gis en konkret angivelse av vilkårene og tidsfrist for oppfyllelse. Samtidig presiseres at manglende oppfyllelse innen den fastsatte frist medfører at det oppstår et ulovlig forhold, som kommunen dermed får plikt til å følge opp med tilsyn og sanksjoner.

§ 9-1 Ferdigstillelse. Rapportering av endelig plassering

1. Kommunen skal etter søknad utstede ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak når vilkårene i pbl § 21-10 foreligger. Dette gjelder ikke for saker om opprettelse og endring av eiendom etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m).
2. Der det kreves gjennomføringsplan, jf. § 5-2, skal denne vedlegges søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Gjennomføringsplan skal være oppdatert på grunnlag av samsvarserklæringer fra de ansvarlige for prosjektering og utførelse, og kontrollerklæringer og sluttrapport fra de kontrollerende. Gjennomføringsplanen skal utkvitteres av søker.
3. Ved søknad om ferdigattest skal søker bekrefte at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
4. Søker skal sammen med søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan og tegninger der det er foretatt justeringer i forhold til tillatelsen, og underretning om tiltakets plassering slik det er utført. Underretning om tiltakets plassering skal enten skje ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan.
5. Søker skal i søknad om midlertidig brukstillatelse identifisere gjenstående arbeid, og angi tidspunkt for retting og slutføring. Kommunen kan utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene foreligger.

Til § 9-1 Ferdigstillelse. Rapportering av endelig plassering

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 21-10, og har utgangspunkt i gjeldende SAK § 34.

Til nr. 1

Det følger av bestemmelsen at det skal utstedes ferdigattest for alle tiltak som omfattes av søknadsplikten i pbl §§ 20-1 og 20-2, også tiltak som tidligere var omfattet av meldingsordningen og dermed ikke skulle avsluttes med ferdigattest. Dette betyr at blant annet saker med garasjer med videre og driftsbygninger i landbruket, som tidligere var meldepliktige og midlertidige tiltak som skal stå lenger enn 2 måneder, skal avsluttes med ferdigattest. Kravet gjelder også ved riving, jf. pbl § 20-1 bokstav e).

Saker om opprettelse og endring av eiendom etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m) er unntatt fra kravet om ferdigattest. Dette fordi prosessen etter at delingstillatelsen er gitt, dvs. rekvisisjon og gjennomføring av delingsforretningen, er tatt ut av byggesaksbehandlingen og styres av delingsloven. Unntaket er en videreføring av gjeldende SAK § 15 første ledd annet punktum.

Tiltak som ikke er søknadspliktige, jf. pbl § 20-3 og § 20-4, krever ikke ferdigattest. Dette gjelder også tiltak som i utgangspunktet er søknadspliktige, men som kommunen har funnet grunn til å unnta fra søknadsplikten, jf. pbl § 20-3 bokstav f).

For søknadspliktige skilt- og reklameinnretninger gjelder ikke unntaket fra søknadskravet og tilsvarende for plassering av midlertidige konstruksjoner i inntil 2 måneder. Dette medfører at plassering av alle søknadspliktige skilt- og reklameinnretninger i utgangspunktet skal avsluttes med ferdigattest. Imidlertid mener departementet at de tilfellene der tillatelse til skilt- og reklameinnretninger er gitt for et bestemt tidsrom, ikke skal avsluttes med ferdigattest. Dette fordi tillatelsen faller bort når perioden er over. En tidsbegrenset tillatelse til skilt- og reklameinnretninger kan være særlig aktuell ved korte arrangementer, som for eksempel et idrettsarrangement eller et kulturarrangement.

Rettsvirkningen for fristoverskridelse flyttes til ferdigattest. Dette betyr at tiltaket kan tas i bruk dersom 3 ukers fristen for å utstede ferdigattest er overskredet, jf. pbl § 21-7 fjerde ledd andre punktum. Dette medfører selvfølgelig ikke at kommunen etter fristens utløp kan velge å ikke behandle en søknad om ferdigattest fordi denne anses som gitt. Overskridelse av fristen medfører kun en rett til å ta tiltaket i bruk dersom vilkårene for det er tilstede. Kommunen har en plikt til å utstede ferdigattest senere dersom vilkårene er til stede. Tiltakshaver har imidlertid ansvaret for at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt. Der det gjenstår mindre arbeid, og kommunen har oversittet fristen, bør den kunne gi midlertidig brukstillatelse med tidsplan for utførelse av gjenstående arbeid eller utbedring av mangler. Denne tidsplanen må da tas inn i gjennomføringsplan, jf. § 5-2.

Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.

Til nr. 2

Bestemmelsen angir at det er søker som skal søke om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Søker kan være ansvarlig søker etter pbl § 20-1 eller tiltakshaver etter pbl § 20-2. Kravet til den ordinære dokumentasjon som skal foreligge som grunnlag for at kommunen kan utstede ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse videreføres i hovedsak fra gjeldende rett. Men på grunn av de foreslåtte endringene, særlig i reglene om kontroll og kontrollansvar, er det nødvendig med noen endringer i reglene om dokumentasjonskrav ved ferdigstilling. Dette gjelder særlig i forhold til hvilken dokumentasjon som skal sendes til kommunen og hva som skal foreligge hos søker og de andre ansvarlige.

For alle søknadspliktige tiltak der det er ansvarlige foretak eller krav om kontroll, skal søker utarbeide og oppdatere en gjennomføringsplan på grunnlag av samsvarerklæringer for prosjektering og utførelse, og kontrollerklæringer og sluttrapport fra kontrollerende i de

tilfeller det er krav om kontroll. Søker skal utkvittere gjennomføringsplanen, og denne utkvitteringen er søkers erklæring på at han har utført sine oppgaver i overensstemmelse med krav og vilkår gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Unntatt fra kravet om gjennomføringsplan er de tiltak der det ikke kreves kontroll eller ansvarlige foretak. I disse tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshavers side om at tiltaket er gjennomført i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, planer, tillatelser og vilkår i tillatelser.

I samsvarserklæringen skal prosjekterende skriftlig bekrefte at han har utført prosjekteringen innenfor sitt ansvarsområde i overensstemmelse med krav og tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og særskilte krav og vilkår i tillatelsen. Ansvarlig utførende skal i samsvarserklæringen skriftlig bekrefte at han har utført arbeidet på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav eller tillatelser til utførelsen gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dette gjøres i overensstemmelse med foretakenes system for kvalitetssikring (egenkontroll). Der det er krav om kontroll, skal kontrollerende utarbeide kontrollerklæring som bekrefter at kontrollområdet er kontrollert og i overensstemmelse med krav og tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kontrollerende skal også utarbeide en sluttrapport, jf. § 15-9 nr. 2, som skal inneholde en oppsummering av kontrollarbeidet med en kort beskrivelse av hva som er kontrollert, de viktigste avdekkede feilene og at de er rettet underveis.

Samsvarserklæringer, kontrollerklæringer og sluttrapport skal oversendes søker, som skal oppdatere gjennomføringsplanen i samsvar med erklæringene før søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sendes kommunen. Det er bare gjennomføringsplanen som skal sendes til kommunen som vedlegg til søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Samsvarserklæringene og kontrollerklæringene skal ligge hos ansvarlig søker som en del av dokumentasjonsgrunnlaget for tiltaket.

Til nr. 3

Bestemmelsen angir at søker senest ved søknad om ferdigattest skal bekrefte at dokumentasjonsgrunnlaget for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Bekreftelsen kan skje i søknaden om ferdigattest.

Til nr. 4

Der det har vært endringer i forhold til tillatelsen, er det krav om at endringssøknad sendes og behandles før søknad om ferdigattest sendes. Bestemmelsen regulerer de tilfeller der det er foretatt justeringer som ikke krever endringssøknad, men som likevel har betydning for kommunale planer og kart. Ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal søker i slike tilfeller sende oppdaterte tegninger og situasjonsplan til kommunen. Søker skal også sende underretning om tiltakets plassering slik det er utført.

Til nr. 5

I bestemmelsen fremheves det at søker i søknad om midlertidig brukstillatelse har ansvar for å identifisere gjenstående arbeid, og angi tidspunkt for slutføringen. Videre fremheves det at kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse etter en vurdering av vilkårene som fremgår av pbl § 21-10 tredje ledd. Midlertidig brukstillatelse er altså ikke noe en utbygger automatisk har krav på.

§ 9-2 Overlevering av dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold

Søker skal senest ved søknad om ferdigattest påse at dokumentasjon for driftsfasen som angitt i TEK § 13-1, er fremlagt av ansvarlig prosjekterende. Søker skal overlevere dokumentasjonen til byggverkets eier mot kvittering.

Til § 9-2 Overlevering av dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 21-10 andre ledd. Det er i gjeldende lovverk ingen tilsvarende bestemmelse. Bestemmelsen må sees i sammenheng med TEK § 13-1 som regulerer hvilken dokumentasjon som er nødvendig for å tilfredsstille kravet og § 13-2 som regulerer oppbevaring av dokumentasjonen.

Søker, det vil si ansvarlig søker eller tiltakshaver der det ikke er krav om ansvarlig foretak, skal påse at denne dokumentasjonen finnes og at den er tilrettelagt og tilpasset bygningens funksjon og bruk med tanke på nødvendig og effektiv drift og vedlikehold. Kommunen har ingen plikt til å kontrollere selve dokumentasjonen. Det er tilstrekkelig at det foreligger en bekreftelse på at nødvendig dokumentasjon for drift, vedlikehold og bruk av bygget foreligger og er overlevert byggverkets eier.

For å sikre at dokumentasjonskravet blir oppfylt, er kravet knyttet opp mot søknad om ferdigattest, og det skal i søknaden om ferdigattest bekreftes at dokumentasjonen er overlevert byggverkets eier, jf. § 9-1 nr. 3. Hvis byggverket skal tas i bruk i etapper, må det foreligge tilstrekkelig dokumentasjon for den aktuelle delen før midlertidig brukstillatelse gis. Dokumentasjonen kan unnlates dersom den er mindre vesentlig for driftsfasen fram til ferdigattest utstedes. At dokumentasjonskravet er oppfylt vil være en forutsetning for å få ferdigattest. For å sikre at dokumentasjonen faktisk er utarbeidet/sammenstilt og overlevert byggverkets eier, skal eier bekrefte skriftlig at slik dokumentasjon er mottatt. Denne bekreftelsen skal ligge hos søker og kunne vises fram ved et eventuelt tilsyn.

Bestemmelsen skal kun gjelde dokumentasjon for driftsfasen i overensstemmelse med tillatelse og lovens krav. Det stilles ikke direkte krav til selve forvaltningen, driften, vedlikeholdet eller bruken av tiltaket. Det er ansvarlig prosjekterende som har ansvaret for at denne dokumentasjonen foreligger, jf. § 13-3 bokstav i).

DEL 3 GODKJENNING OG ANSVAR

Kap X Godkjenning av foretak

Innledende merknader til kap X

Denne forskriften stiller kvalifikasjonskrav til foretak som søker om å påta seg ansvarsrett. Kravene gjelder både ved lokal og sentral godkjenning og retter seg mot foretakets organisasjon, system for ivaretagelse av plan- og bygningslovgivningen og den samlede kompetansen i foretaket.

Kravene er altså i utgangspunktet de samme for sentral og lokal godkjenning. Foretaket må ved søknad om sentral godkjenning synliggjøre både sin organisering som foretak, og hvordan det vil organisere arbeid og kvalifikasjoner i tiltakene. Ved lokal godkjenning må kommunen i tillegg foreta en nærmere vurdering av om foretaket er i stand til å påta seg oppgaven det søkes om ansvarsrett for i det aktuelle tiltaket. Det er dermed ikke tilstrekkelig at sentral godkjenning automatisk legges til grunn ved lokal godkjenning. Med utgangspunkt i de krav som følger av del 3 (Godkjenning og ansvar) i denne forskrift må kommunen avgjøre om foretaket har sannsynliggjort at det har kompetanse til å forestå de arbeider som er beskrevet i ansvarsrettssøknaden. Dette betyr at kommunen må vurdere om kvalifikasjonene er til stede i det aktuelle tiltaket, gjennom å vurdere prosjektorganiseringsplanen, som skal foreligge ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett. I tillegg må kommunen sjekke at foretakets system for kvalitetssikring av plan- og bygningslovgivningens krav er godt nok og er i bruk. Dette er en følge av at egenkontrollen nå bare inngår som et systemkrav i stedet for som kontrollform.

Både i plan- og bygningsloven og i denne forskrift brukes begrepene ”tildeling av ansvarsrett”, ”lokal godkjenning”, og lokal godkjenning for ansvarsrett”. Innholdsmessig er disse begrepene synonymer, og innebærer at kommunen skal vurdere foretakenes system og organisering mht kvalifikasjoner før foretaket tildeles ansvarsrett for det aktuelle tiltaket. Der foretaket har sentral godkjenning vil kommunens vurdering begrenses til å vurdere om godkjenningen dekker det aktuelle tiltaket. I tillegg må altså kommunen vurdere om foretaket har rutiner, kvalitetssikring og organisering som gjør foretaket i stand til å gjennomføre oppgaven.

Begrepet ”lokal godkjenning” har i flere tilfeller vært brukt der foretaket ikke har sentral godkjenning, slik at kommunen må foreta en forhåndsvurdering av system og organisering mht kvalifikasjoner, før den vurderer den aktuelle ansvarsretten. Det er imidlertid sjelden dette skjer som to forskjellige vurderinger, og departementet foreslo derfor denne to-trinnsbehandlingen opphevet i 2002, jf. Ot.prp. nr. 112 (2001-2002). En del høringsinstanser mente imidlertid at det i enkelte tilfeller kunne være behov for en slik to-delning, og den ble derfor opprettholdt. I praksis skjer de to vurderingene likevel, som nevnt, i én operasjon, og forskjellen mellom begrepene har dermed liten betydning. Det som imidlertid er viktig, er at kommunene foretar vurderingen av ansvarsretter så tidlig som mulig i saksbehandlingen, slik at foretakene får reell mulighet til å klage over avslag, og tiltakshaver ikke taper unødig tid på å få ansvarsforholdene i orden. At kommunene behandler ansvarsrettssøknader tidlig, vil kunne ha større betydning der foretakene ikke har sentral godkjenning, ettersom vurderingen i slike tilfeller da må være noe grundigere.

§ 10-1 Godkjenning

1. Foretak som skal godkjennes for å påta seg ansvar for oppgaver som ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende i tiltak som krever ansvarsrett, skal oppfylle kravene i denne forskriftens del 3 (Godkjenning og ansvar).
2. Ved godkjenning av foretak skal kvalifikasjonsbedømmelsen baseres på en samlet vurdering av foretakets organisasjon, styringssystem og den faglige kompetansen i foretaket,
3. Sentral godkjenning etter kap. XIV er frivillig for ansvarlig søker, prosjekterende og utførende, men obligatorisk for ansvarlig kontrollerende, jf. pbl § 23-7.

Til § 10-1 Godkjenning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 22-5 og er en delvis videreføring av gjeldende GOF § 2 nr. 1 og 2.

Til nr. 1

Tiltak som er søknadspliktige etter pbl § 20-1, skal forestås av foretak med ansvarsrett, jf. pbl § 20-1 andre ledd. Foretak som ønsker å påta seg ansvar for søker-, prosjekterings-, utførelses- og kontrolloppgaver i slike tiltak, må søke om godkjenning for ansvarsrett. Ansvarsretten er en del av byggesaken, og avgjøres av kommunen. Lokal godkjenning omfatter både vurderingen som leder til lokal godkjenning og ansvarsrettstildelingen.

Til nr. 2

Kvalifikasjonsbedømmelsen skal omfatte både organisasjon, styringssystem, og foretakets samlede kompetanse. Kompetansekrav som grunnlag for sentral og lokal godkjenning skal sikre at foretak som påtar seg ansvarsrett i byggesaker innehar tilstrekkelig kompetanse til å forestå oppgaver etter plan- og bygningsloven.

Foretakets organisasjon skal være tilpasset det omsøkte godkjenningsområdet eller tiltaket det søkes ansvarsrett for. Ved sentral godkjenning vil utgangspunktet være foretakets organisasjonsplan som skal vise foretakets ansvars- og myndighetsfordeling og kompetansebehov for faglig ledelse. Det må dokumenteres at kompetansebehovet er oppfylt gjennom personer med nødvendige kvalifikasjoner.

Krav til styringssystem skal ivareta oppfyllelse av plan- og bygningslovgivningen. Foretak som søker sentral eller lokal godkjenning skal kunne synliggjøre hvilke rutiner som finnes for ivaretagelse og dokumentasjon av krav i plan- og bygningslovgivningen. Ved lokal godkjenning må det synliggjøres at systemet kan håndtere det aktuelle tiltaket, og at foretaket vil benytte tilstrekkelig kompetanse i oppgaveløsningen. Ved lokal godkjenning vil en prosjektorganiseringsplan illustrere hvordan oppgavene er tenkt løst i tiltaket gjennom bruk av faglig ledelse med tilstrekkelig fagkompetanse.

Til nr. 3

Sentral godkjenning er frivillig for foretak som ønsker å påta seg ansvarsrett som søker, prosjekterende eller utførende i byggesaker. Sentral godkjenning vil være et sentralt grunnlag ved kommunenes behandling av lokale ansvarsrettssøknader. Ordningen skal bidra til å gjøre

kommunenes vurdering av ansvarsrett og gjennomføringen av byggesaken enklere og skal sikre kvalitet og seriøsitet blant utøverne. Hvor det foreligger sentral godkjenning, skal kommunen påse at den sentrale godkjenningen er relevant og dekkende for de oppgaver foretaket søker ansvarsrett for. Kommunen skal vurdere om foretaket er i stand til å løse oppgavene i det konkrete tiltaket på kvalifisert måte gjennom en prosjektorganisering som er tilstrekkelig oppfylt med hensyn til nødvendig fagkompetanse hos den faglige ledelsen i prosjektet, og om foretakets kvalitetssikring er tilpasset det aktuelle tiltaket og faktisk er i bruk.

Foretak som ikke innehar sentral godkjenning, må vurderes fullt ut av kommunen mht oppfyllelse av kravene i denne forskrift del 3. Kommunen må påse at foretaket har tilstrekkelige kvalifikasjoner for oppfyllelse av plan- og bygningslovgivningens krav i det konkrete tiltaket det søkes ansvarsrett for.

Sentral godkjenning er obligatorisk for foretak som påtar seg kontrollansvar. Det vil også stilles noe strengere krav til disse foretakene i ansvarsrettstildelingen, i form av krav til uavhengighet. Kontrollforetakene må også søke lokal godkjenning for ansvarsrett i hvert tiltak på vanlig måte, slik at kommunen kan vurdere om kravene er oppfylt i det konkrete tiltaket.

§ 10-2 Foretak og andre som kan gis godkjenning

1. Godkjenning etter denne forskrift kan kun gis til foretak som skal godkjennes for ansvarsrett, herunder også etater og andre offentlige organer.
2. Foretak skal være registrert i foretaksregisteret.
3. Foretak fra annen EØS-stat som ikke oppfyller kravene i nr. 2 må dokumentere at det er registrert i tilsvarende foretaksregister eller bransjeregister i en EØS-stat. Ved godkjenningen kan det settes vilkår om dokumentasjon av senere registrering i foretaksregisteret.
4. Foretak fra andre land som er omfattet av WTO-avtalen kan få godkjenning for ansvarsrett ved å dokumentere sine kvalifikasjoner etter plan- og bygningslovgivningens krav.
5. Det kan gis lokal godkjenning som selvbygger etter denne forskrift § 7-7.

Til § 10-2 Foretak og andre som kan gis godkjenning

Forskriften er gitt med hjemmel i pbl § 22-5. Gjeldende system for godkjenning av foretak foreslås i hovedsak videreført, og det er ikke foreslått vesentlige endringer i bestemmelsene om hvem som kan gis lokal eller sentral godkjenning. Bestemmelsen er i hovedsak en videreføring av gjeldende GOF § 4. Det foreslås et nytt nr. 5 for å presisere at kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett til bolig eller fritidsbolig til eget bruk, jf. §§ 7-7 (selvbygger) og 13-1 nr. 3.

Til nr. 1

Bestemmelsen presiserer hvem som kan gis godkjenning etter forskriften. Kommuner, statlige etater eller andre offentlige organer kan registreres som foretak og få sentral eller lokal godkjenning. Når en kommune ønsker å søke sentral eller lokal godkjenning, må denne del av virksomheten skilles ut som en egen enhet. Det kreves ikke at foretaket er registrert som egen juridisk enhet. Bakgrunn for kravet om registrering er særlig hensynet til identifikasjon av foretaket.

Til nr. 2

Kun foretak som er registrert i foretaksregisteret (eller enhetsregisteret) kan gis sentral eller lokal godkjenning for ansvarsrett. Se Brønnøysundregistrene på internett www.brreg.no

Til nr. 3

Foretak fra en EØS-stat som ikke er registrert i foretaksregisteret eller i enhetsregisteret, må dokumentere at det er registrert i tilsvarende register i en EØS-stat.

Det følger av lov om registrering av foretak (foretaksregistreringsloven) av 21. juni 1985 nr. 78 § 1 - 2 at norske foretak er foretak med hovedkontor i Norge eller på norsk kontinentalsokkel. Andre foretak regnes som utenlandske.

Til nr. 4

Foretak fra andre land som er omfattet av WTO-avtalen bør også sikres adgang til godkjenning. Slike foretak må sannsynligvis registreres på en eller annen måte i Norge, for eksempel ved betaling av merverdiavgift (som riktignok skjer i ettertid). Selv om slik registreringsplikt er uklar, må slike foretak kunne få godkjenning for ansvarsrett ved å dokumentere sine kvalifikasjoner etter plan- og bygningslovgivningens krav.

Til nr. 5

Det er gjort unntak fra kravet om at det kun er foretak som kan gis godkjenning for ansvarsrett når det gjelder bygging av egen bolig- eller fritidsbygning. Slik personlig ansvarsrett er regulert i § 7-7 og 13-1 nr. 3.

§ 10-3 Fastsetting av tiltaksklasser

1. Oppgaver knyttet til tiltak skal inndeles i tiltaksklasse 1, 2 eller 3 innenfor ett eller flere fagområder basert på kompleksitet, vanskelighetsgrad og mulige konsekvenser av mangler og feil. Det skal ved fastsettelsen legges særlig vekt på de følger mangler og feil i tiltaket kan få for helse, miljø eller sikkerhet.
2. Oppgaver knyttet til tiltaket kan plasseres i ulik tiltaksklasse for den enkelte funksjon.
3. Kommunen godkjenner tiltaksklasser etter forslag fra ansvarlig søker.

Til § 10-3 Fastsetting av tiltaksklasser

Bestemmelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 22-5, som hjemler adgang til at det i forskrift fastsettes forskjellige nivåer for godkjenning i forhold til vanskelighetsgrad og konsekvenser. Bestemmelsen viderefører bestemmelser i gjeldende GOF kap. IV.

Til nr. 1

Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende rett, men den er vesentlig forkortet. Det er foretatt enkelte mindre språklige endringer og presiseringer. Kriteriet ”kompleksitet” er nytt, men er kun ment som kodifisering av gjeldende praksis. Begrepene vanskelighetsgrad og kompleksitet har dels overlappende betydning. Et tiltaks kompleksitet er mer bestemt av om det er mange forhold som må tas hensyn til, herunder hvis det er behov for spesialkompetanse innen flere profesjoner under planleggingsarbeidet og oppføringen. Vanskelighetsgrad relaterer seg mer til det faglige. Et tiltak kan for eksempel ha stor vanskelighetsgrad hvis det krever spesiell fagkompetanse å prosjektere eller utføre, eller hvis det anses krevende å gjennomføre korrekt. Valg av tiltaksklasse må være forsvarlig ut fra oppgavens kompleksitet, vanskelighetsgrad og konsekvens. Tiltaksklasse bør ikke settes høyere enn det som er påkrevet for forsvarlig gjennomføring. Konkrete forhold på tomte kan påvirke valget av tiltaksklasse. Spesielle forhold kan føre til at et tiltak eller deler av tiltak settes i høyere tiltaksklasser. Det vil i veiledning til forskriften gis en rekke eksemplifiseringer av inndeling i tiltaksklasser for ulike fagområder.

Til nr. 2

Også denne bestemmelsen er i det vesentligste en videreføring av gjeldende rett. Ved fastsettelse av tiltaksklasse må det foretas en konkret vurdering av henholdsvis søknad, prosjektering, utførelse og kontroll. Disse trenger ikke nødvendigvis å ligge i samme tiltaksklasse. Når alle aktuelle funksjoner og samtlige fagområder er definert for et konkret tiltak og disse i kombinasjon er inndelt i ulike tiltaksklasser etter vanskelighetsgrad, kompleksitet og konsekvenser, kan dette oppstilles i en såkalt tiltaksprofil, det vil si en samlet beskrivelse av alle funksjoner, fagområder og tiltaksklasser for det konkrete tiltaket og alle enkeltoppgaver i det. Dette skal fremgå av gjennomføringsplanen for tiltaket, jf. § 5-2.

Til nr. 3

Bestemmelsen viderefører GOF § 16 nr. 3, og utfyller pbl § 21-4 første ledd andre punktum.

Det følger av bestemmelsen at ansvarlig søkers forslag til tiltaksklasser som utgangspunkt skal legges til grunn av kommunen. Overprøving av forslag til tiltaksklasser og/eller tiltaksprofil bør forbeholdes tilfeller der forslaget er åpenbart feil, for eksempel tiltaksklasser er satt kunstig høyt eller ikke er dekkende for oppgaven.

Fastsettelse av tiltaksklasser har tidligere vært betraktet som prosessledende avgjørelser som ikke kunne påklages. Dette er imidlertid endret slik at fastsettelse av tiltaksklasser inngår som en del av kommunens totalvurdering ved byggesøknader, og som derfor kan være klagegrunnlag.

§ 10-4 Oppdeling i tiltaksklasser

1. Tiltaksklasse 1 omfatter, uavhengig av funksjon og fagområde, tiltak eller oppgaver av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad, og der mangler eller feil ved tiltaket bare fører til mindre konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.
2. Tiltaksklasse 2 omfatter, uavhengig av funksjon og fagområde, tiltak eller oppgaver av:
 - a) liten kompleksitet og vanskelighetsgrad, men der mangler eller feil kan føre til middels til store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet, eller
 - b) middels kompleksitet og vanskelighetsgrad, men der mangler eller feil kan føre til små til middels konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.
3. Tiltaksklasse 3 omfatter, uavhengig av funksjon og fagområde, tiltak eller oppgaver av:
 - a) middels kompleksitet og vanskelighetsgrad, men der mangler eller feil kan føre til store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet, eller
 - b) stor kompleksitet og vanskelighetsgrad.

Til § 10-4 Oppdeling i tiltaksklasser

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 22-5, som gir hjemmel for at det i forskrift fastsettes forskjellige nivåer for godkjenning i forhold til vanskelighetsgrad og konsekvenser. Med ”tiltak” siktes det til byggesaken i sin helhet, det vil si tiltak etter pbl § 20-1. Det vil også være mulig å dele opp og plassere de enkelte oppgavene i et tiltak i forskjellige tiltaksklasser. Begrepet ”oppgaver” er føyd til for å understreke dette. Bestemmelsen viderefører bestemmelser i gjeldende GOF kap. IV, men er vesentlig forkortet.

Til nr. 1, 2 og 3

Bestemmelsene er i all hovedsak en videreføring av gjeldende rett. Bestemmelsene er utformet som funksjonsbestemmelser. Som hjelpemiddel for fastsettelse av tiltaksklasser, vil det i veiledning til forskriften vedlegges en tabell med eksempler på fagområder og hvilke tiltaksklasser disse kan plasseres i. Departementet presiserer imidlertid at dette kun er ment som eksempler, og vil ikke kunne benyttes som hjemmelsgrunnlag for å kreve en bestemt tiltaksklasse.

Kap XI *Krav til foretakenes system*

§ 11-1 System for oppfyllelse av plan- og bygningsloven. Krav til rutiner.

1. Foretak som søker godkjenning for ansvarsrett skal ha et system som sikrer etterlevelse av krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Systemet skal i innhold og omfang være tilpasset foretaket og tilhørende godkjenningsområde. Av systemet skal det fremgå:
 - a) Organisasjonsplan, jf. § 1-2 nr. 7.
 - b) Der foretaket knytter til seg andre foretak eller personer, skal det fremgå hvordan ovennevnte krav oppfylles.
 - c) Hvordan foretaket ivaretar de plikter og oppgaver som følger av foretakets ansvar og funksjon, jf. kap. XIII.
 - d) Hvordan foretaket identifiserer, ivaretar, herunder verifiserer, og dokumenterer oppfyllelse av relevante krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven som gjelder for foretakets godkjenningsområde, for å sikre at alle relevante krav og vilkår oppfylles i tiltaket.
 - e) Rutiner for å sikre at foretaket har nødvendige og oppdaterte kunnskaper om plan- og bygningslovgivningen som er relevante for foretakets godkjenningsområde.
 - f) Rutiner for kvalitetssikring av at krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven blir ivaretatt.
 - g) Rutiner for å identifisere, behandle og forebygge avvik fra krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
 - h) Rutiner for hvordan foretaket ivaretar registrering, versjonshåndtering, videreføring og oppbevaring av prosjektdokumenter, herunder dokumentasjon som viser at krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.
2. Foretaket skal ha rutiner for å sikre jevnlig gjennomgang og oppdatering av systemet.

Til § 11-1 System for oppfyllelse av plan- og bygningsloven. Krav til rutiner

Bestemmelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 22-5, og er i det vesentligste en videreføring av gjeldende GOF kap. II.

Til nr.1

Bestemmelsen er i det vesentligste en videreføring av gjeldende GOF § 6 første ledd første punktum, men det legges nå større vekt på evnen til gjennomføring av det konkrete tiltaket, jf. bokstav c). Det er foretatt enkelte språklige endringer og presiseringer.

Det presiseres i bestemmelsen at kravene til system kan differensieres etter foretakets størrelse, fagområder og de tiltaksklasser foretaket arbeider innenfor. For enmannsbedrifter, med dette siktes det til virksomhet som ikke sysselsetter arbeidstakere, vil for eksempel kravet til organisasjonsplan kunne være lite relevant. Dette må vurderes konkret. Dersom foretaket

leier inn ansatte fra prosjekt til prosjekt må dette fremgå særskilt. For små foretak (inntil 5 ansatte) som arbeider i tiltaksklasse 1 vil systemene kunne være enklere. Det presiseres at selv for små foretak og enmannsbedrifter som kun arbeider innen tiltaksklasse 1, er det viktig at det oppfyller et visst minimum av rutiner, særlig for identifisering av hvilke krav i plan- og bygningslovingen som gjelder, dokumenthåndtering og avviksrutiner. Dette begrunnes med at små foretak og enmannsbedrifter på lik linje med større foretak er forpliktet til å utføre sitt arbeid i henhold til krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og fremlegge dokumentasjon på dette, og for å sikre sporbarhet for kommunen og de andre aktørene i saken.

Bestemmelsen må ses i sammenheng med § 11-2 om dokumentasjon for oppfyllelse av systemkrav.

Til bokstav a)

Det er gjort enkelte mindre språklige endringer i bestemmelsen. Organisasjonsplan er en overordnet (generell) plan som viser foretakets organisasjonsstruktur, herunder hvordan foretaket fordeler oppgaver og hvordan det sikrer kvalifikasjoner i alle ledd. Kravet til prosjektorganisering som tidligere var angitt i gjeldende GOF § 6 første ledd bokstav a), er nå flyttet til § 11-2 om dokumentasjon av systemkravene. Prosjektorganiseringsplan er en mer detaljert oversikt over kompetanse knyttet til det konkrete tiltaket, og vil ha særlig betydning der foretaket må knytte til seg ekstern kompetanse.

Til bokstav b)

Det må fremgå hvilken eventuell tilleggskompetanse som er nødvendig for gjennomføring av tiltak, hvordan denne kompetansen skaffes, og hvordan denne kompetansen styres.

Til bokstav c)

Bestemmelsen tilsvarende gjeldende GOF § 6 første ledd bokstav b). Bestemmelsen gjelder ansvaret foretaket påtar seg. Systemet skal sikre at krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven som er relevant for foretakets godkjenningssområde, identifiseres og gjøres kjent i prosjektene. Foretak må innen sitt spesielle fagområde ha oversikt over de krav og retningslinjer som gjelder gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Til bokstav d)

Bestemmelsen tilsvarende bokstav c), men gjelder de tekniske kravene.

Til bokstav e)

Bestemmelsen tilsvarende gjeldende GOF § 7, og gjelder identifikasjon av personalets opplæringsbehov og gjennomføring av den nødvendige opplæring. Foretakets personell skal ha kjennskap til krav som er relevante for deres oppgaver og systemet skal sikre opplæring for å fornye og vedlikeholde kunnskap som er relevant for foretakets virksomhet. Det overlates til foretaket selv å avgjøre hvordan dette kravet best kan løses. Opplæring som foregår internt i egen virksomhet, skal kunne dokumenteres.

Til bokstav f)

Bestemmelsen er videreføring av gjeldende GOF § 6 første ledd bokstav b), og får sterkere betydning fordi egenkontroll utgår som eget ansvarsområde. Det forutsettes at foretak med ansvarsrett gjennomfører kvalitetssikring (egenkontroll) i henhold til eget system. Det skal kunne fremlegges dokumentasjon på hvordan kvalitetssikring gjennomføres og bekreftelse på at kvalitetssikring er gjennomført som beskrevet i foretakets system. Dokumentasjonen skal fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig for både kommunen og eventuell kontroll. Dokumentasjonen skal vise om den planlagte kvalitetssikring faktisk er gjennomført og om

resultatet er i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Til bokstav g)

Bestemmelsen tilsvarende gjeldende GOF § 6 første ledd bokstav c). Med avvik menes manglende, motstridende eller feilaktig oppfyllelse av krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder planer, tillatelser og vilkår i tillatelser. Eksempel på avvik kan for eksempel være:

- Annen utførelse enn som prosjektert/vist på tegning. Dette kan medføre brudd på krav i teknisk forskrift (TEK) eller tillatelsen. Er det avvik i forhold til gitt tillatelse må det vurderes om avviket medfører behov for endringssøknad og ny tillatelse før arbeidet kan fortsette.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller krav i teknisk forskrift.
- Mangelfull oppfølging av foretakets system.

Det vil i første rekke være avvik av en viss substans/betydning for tiltaket, som for eksempel manglende oppfyllelse av tekniske krav. Det vil også måtte sondres mellom avvik som oppdages gjennom foretakets egen kvalitetssikring(egenkontroll) og lukkes på stedet og avvik som oppdages gjennom tilsyn. Hvis kvalitetssikringen avdekker små avvik som rettes på stedet, innebærer det at systemet har fungert, og det vil da normalt ikke være behov for skriftlig dokumentasjon. Hvis derimot avviket først oppdages gjennom kontroll eller tilsyn, vil foretaket måtte foreta en skriftlig avviksbehandling for å dokumentere overfor kommunen at avvikene er lukket.

Når et avvik er oppdaget må det ansvarlige foretaket sørge for å treffe tiltak som retter opp og forebygger eventuell gjentakelse av feilen. Når feilen er rettet, kan avviket ”lukkes”. Forebygging av gjentakelse av feil kan innebære opplæringstiltak, endring av foretakets rutiner eller påpekning av betydningen av at etablerte rutiner overholdes. Derneft bør foretaket sørge for å forvise seg om at ny praksis faktisk er innarbeidet ved å ta stikkprøver.

Til bokstav h)

Bestemmelsen tilsvarende godkjenningforskriften § 6 første ledd bokstav d). Det er kun foretatt språklige justeringer for å tydeliggjøre ansvaret og samtidig samsvare med bygge- og anleggsværingens egen begrepsbruk. Systemet skal inneholde rutiner som sikrer at aktørene i et prosjekt til enhver tid har oppdaterte, relevante og nødvendige dokumenter for å kunne gjennomføre sin del av tiltaket i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gitte tillatelser.

Til nr. 2

Bestemmelsen er forskriftsfesting av praksis, og pålegger foretaket å gjennomgå rutinene jevnlig for å sikre at systemet er egnet for å sikre oppnåelse av de mål og krav som foretaket har etter plan- og bygningslovgivningen og om nødvendig foreta oppdateringer. Dette er særlig viktig ved lov- og forskriftsendringer og dersom det er avdekket avvik. Resultatet av en slik gjennomgang/oppdatering kan for eksempel være at gjeldende rutiner beholdes uendret hvis de vurderes som tilstrekkelige, eller at rutinene må bearbeides eller endres fordi de er utilstrekkelige eller mangler helt.

Alle oppdateringer skal gjøres kjent internt i egen organisasjon. Foretaket må ved tilsyn kunne fremlegge dokumentasjon på at det er foretatt gjennomgang/oppdatering av systemet, og at eventuelle endringer er gjort kjent.

Kravet til gjennomgang og oppdatering av systemet ligger allerede implisitt etter gjeldende rett og er således kun en presisering av gjeldende rett. Kravet til jevnlig gjennomgang/oppdatering av rutinene gjelder uavhengig av foretakets størrelse.

§ 11-2 Dokumentasjon for oppfyllelse av systemkrav

1. Foretak eller andre skal ved søknad om godkjenning for ansvarsrett skriftlig, og på en oversiktlig måte, synliggjøre at det oppfyller krav til system og rutiner som angitt i § 11-1. Dokumentasjonen kan kreves fremlagt på en nærmere angitt form som viser hvordan kravene er ivaretatt.
2. Der foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett, skal kommunen ved behandling av lokal godkjenning for ansvarsrett normalt legge denne til grunn som dokumentasjon etter nr. 1. Kommunen skal ved behandlingen av lokal godkjenning for ansvarsrett gjenbruke tidligere innsendt dokumentasjon etter nr. 1. Ved vesentlige endringer av innholdet i dokumentasjonen, har foretaket ansvar for å innseende revidert dokumentasjon.
3. Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal foretaket i tillegg vedlegge prosjektorganiseringsplan som viser at foretaket har tilstrekkelig kompetanse til å løse oppgave for sitt ansvarsområde i tiltaket, jf. § 1-2 nr. 8. I tillegg må foretaket redegjøre for at kvalitetssikringen er tilpasset det aktuelle tiltaket. Prosjektorganiseringsplan skal redegjøre for ansvarlig kontrollerende foretaks uavhengighet til det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres, jf. pbl § 23-7.

Til § 11-2 Dokumentasjon for oppfyllelse av systemkrav

Bestemmelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 22-5, og er en innskjerping av gjeldende GOF § 9.

Til nr. 1

Etter *nr. 1* må foretak som søker godkjenning for ansvarsrett, herunder lokal og sentral godkjenning for ansvarsrett, fremlegge dokumentasjon som synliggjør hvilke rutiner det har i sitt kvalitetssystem for å ivareta kravene i plan- og bygningslovgivningen. Dokumentasjonen må vise at alle kravene til system er ivaretatt, noe som er en vesentlig endring fra tidligere praksis. Hensikten med å stille krav til dokumentasjon er for det første å bevisstgjøre foretakene i forhold til hvilke krav som stilles og for det andre bidra til at man i en tidlig fase lettere kan avdekke om foretaket oppfyller kravene til system.

Til nr. 2

Det fremgår av *nr. 2* at dersom foretaket har sentral godkjenning, vil det ikke være behov for å sende inn den generelle dokumentasjon for system og rutiner på nytt ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett. Det vil da være tilstrekkelig med kopi av godkjenningsbeviset.

Til nr. 3

Bestemmelsen oppstiller krav om at foretaket ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett oversender prosjektorganiseringsplan, jf. § 1-2 nr. 8. Beskrivelsen vil kunne benyttes som utgangspunkt for tilsyn.

Kap XII *Krav til utdanning og praksis*

Innledende merknader til kap XII

Bestemmelsene om krav til utdanning og praksis, kvalifikasjonskravene, er hjemlet i pbl § 22-5.

De detaljerte kvalifikasjonskravene i gjeldende GOF §§ 10 og 11 erstattes av funksjonsbaserte kvalifikasjonskrav for å tydeliggjøre at foretakets samlede faglige kompetanse danner grunnlag for godkjenning. Bakgrunnen for dette er direktivet for godkjenning av yrkeskvalifikasjoner (2005/36/EF) og de konsekvenser dette direktivet medfører. Den nærmere detaljeringen av kvalifikasjonskravene vil fremgå av veiledning til forskriften.

Utgangspunktet er at ansvarlige foretak skal ha en organisasjon med relevant faglig kompetanse tilpasset det omsøkte godkjenningsområde ved søknad om godkjenning. Der et foretak har sentral godkjenning for ansvarsrett, vil kommunens oppgave bestå i å vurdere prosjektorganisasjonsplanen for å påse at foretaket benytter nødvendig og relevant fagkompetanse for det konkrete tiltaket/oppgraden det søkes ansvarsrett for. Det presiseres at dette også gjelder for kontrollforetak, selv om det for disse foretakene kreves obligatorisk sentral godkjenning.

§ 12-1 Kvalifikasjonskrav

1. Ved søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett skal foretaket dokumentere at det har en samlet kompetanse som er tilpasset det omsøkte godkjenningsområdet slik det fremgår av organisasjonsplanen etter § 11-1 nr. 1 bokstav a), jf. § 1-2 nr. 7, herunder innehar nødvendig og relevant fagkompetanse for å sikre at arbeid innenfor det omsøkte godkjenningsområdet ivaretas i samsvar med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal foretaket dokumentere at det har en samlet kompetanse som er tilpasset den omsøkte ansvarsretten slik det fremgår av prosjektorganiseringsplanen etter § 11-2 nr. 3, jf. § 1-2 nr. 8, herunder innehar nødvendig og relevant fagkompetanse for å gjennomføre det aktuelle tiltaket på en forsvarlig måte slik at krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven ivaretas. Foretaket plikter å sørge for at alle ansvarsoppgaver i tiltaket utføres av personell med relevant fagkompetanse, og som har nødvendig bemyndigelse til å ta beslutninger av betydning for oppfyllelse av krav i plan- og bygningsloven.
3. Kontrollforetak må ha relevant kompetanse innenfor eget fagområde, som henholdsvis prosjektering eller utførelse.

Til § 12-1 Kvalifikasjonskrav

Nr. 1 og 2 innebærer en endring i ordlyden fra tidligere godkjenningsforskrift ved at kvalifikasjonskravene nå er utformet som funksjonskrav. Endringen er en konsekvens av yrkeskvalifikasjonsdirektivet (2005/36/EF). Det oppstilles som krav at foretaket disponerer

ansatte med nødvendig og relevant fagkompetanse. Begrepet fagkompetanse omfatter formell utdanning og praksis.

Fagkompetansen skal dokumenteres ved søknad om lokal og/eller sentral godkjenning.

Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett, jf. nr. 2, må den formelle utdanningen og praksis være relevant i forhold til de oppgaver det søkes ansvarsrett for. Fagkompetansen dokumenteres gjennom prosjektorganisasjonsplanen. For søknad om sentral godkjenning, jf. nr. 1, må den formelle utdanningen og praksis være relevant i forhold til det godkjenningsområdet det søkes godkjenning for. Fagkompetansen dokumenteres gjennom organisasjonsplanen. Dette er en videreføring av gjeldende rett. Utdanningsnivåene som er angitt i gjeldende GOF § 10 overføres til veiledning og vil kunne brukes som hjelpemiddel i vurderingen.

Nr. 2 stiller videre krav om at alle oppgaver i tiltaket skal utføres av personell med relevant fagkompetanse, og som har nødvendig bemyndigelse til å ta beslutninger av betydning for oppfyllelse av krav i plan- og bygningsloven. Med nødvendig bemyndigelse menes at man har både formell og reell innflytelse på det arbeid som skal utføres. Det formelle vil kunne reguleres av stillingsfullmakt, stillingsinstruks, ansettelsesavtale eller annet, mens den reelle innflytelsen vil avhenge av arbeidssituasjon og av geografisk plassering i forhold til tiltaket. Innen utførelse vil nødvendigvis den geografiske tilhørigheten til tiltaket være svært viktig, bl.a. for å kunne møte på kort varsel dersom kommunen forlanger det. For søkerfunksjonen, og i ennå større grad for prosjekterende, er det fullt mulig å ha formell og reell innflytelse på arbeidet selv om prosjekteringsarbeider skjer helt andre steder enn der foretaket er plassert. Det forutsettes imidlertid at det skal være enkelt å kommunisere med kommunen.

Som en påminnelse om hvorfor det er viktig å påse at det er foretaket som skal ha *tilknytning/nærhet* til prosjektet som er nødvendig for at reell faglig styring skal kunne finne sted, vises det til forarbeider til lovendringene i plan- og bygningsloven om godkjenningsordningen, inntatt i Ot.prp. nr. 39 1993-94. Departementet la der vekt på at det er foretaket og ikke den faglige lederen som skal godkjennes for ansvarsrett:

«En ordning med godkjenning av personer alene vil dessuten lett kunne føre til tilsvarende omgørelser som har funnet sted ved dagens entreprenørlov. Her har man sett tilfeller hvor foretaket har «leid» autoriserte personer som ikke har hatt en slik stilling i foretaket at de har hatt innflytelse til å påse at de offentlige krav følges.»

Til nr.3

Bestemmelsen viser at kontrollforetak må ha kompetanse både innenfor prosjektering og/eller utførelse, i tillegg til kontroll.

§ 12-2 Krav til praksis for de enkelte funksjonene

1. Foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig søker må kunne dokumentere at det har personell med relevant praksis fra utførelse, prosjektering og utforming av søknad med underlag for tiltak i samme eller høyere tiltaksklasse. Der det anses forsvarlig kan praksis fra prosjekteringsledelse helt eller delvis erstatte prosjekteringspraksis. For å vareta ansvarlig søkers ansvar for samordning kreves det i tillegg at foretaket kan dokumentere praksis fra prosjektledelse eventuelt bygge- eller anleggsledelse.
2. Foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig prosjekterende må kunne dokumentere at det har personell med relevant praksis fra prosjektering innen eget fagområde.
3. Foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig utførende må kunne dokumentere at det har personell med relevant praksis fra utførelse innen eget fagområde.
4. Foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig kontrollerende må kunne dokumentere at det har personell med relevant praksis fra eget fagområde, som henholdsvis prosjekterende og utførende.
5. Ved lokal godkjenning for ansvarsrett i tiltaksklasse 1 kan kravet til praksis for ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende bortfalle ved relevant utdanning av lengre varighet eller høyere grad.

Til § 12-2 Tilleggskrav til praksis for de enkelte funksjonene

Til nr. 1, 2, 3 og 4

Bestemmelsene er i det vesentligste er en videreføring av gjeldende rett. Det er kun foretatt mindre språklige endringer uten at dette er ment å innebære realitetsendringer. Det er i nr. 1 til 4 presisert at det er fagpersonellet som skal ha praksis, ikke foretaket som sådan.

Til nr. 5

Bestemmelsen viderefører regelen i GOF § 11 nr. 2 om det ved økt relevant utdanning eller særlig kvalifiserende praksis i forhold til det som kreves for å tilfredsstille kvalifikasjonskravene, kan kravene til praksislengde reduseres.

§ 12-3 Vurdering og dokumentasjon av utdanning og praksis

1. Ved søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett skal foretakets kvalifikasjoner med hensyn til utdanning dokumenteres gjennom organisasjonsplan, jf. § 11-1 nr.1 bokstav a). Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal foretakets kvalifikasjoner med hensyn til utdanning dokumenteres gjennom prosjektorganiseringsplan, jf. § 11-2 nr. 3.
2. Ved vurdering av foretakets kvalifikasjoner med hensyn til utdanning skal det legges vekt på om denne fremstår som relevant for det omsøkte godkjenningsområdet, herunder for å kunne gjennomføre det aktuelle tiltaket på en forsvarlig måte slik at krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven ivaretas.
3. Ved søknad om sentral godkjenning, og lokal godkjenning for ansvarsrett der det ikke foreligger sentral godkjenning, skal foretaket dokumentere praksis ved oversikt over referanseprosjekter, bekreftet kopi av attest e.l. fra arbeidsgiver eller på annen måte.
4. Ved vurdering av relevant praksis skal det legges vekt på at foretakets praksis er oppdatert, praksisens varighet, tilknytning til godkjenningsområdet og om praksisen har vært gjennomført i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
5. Utdanning og praksis fra annen EØS-stat skal aksepteres på lik linje med norsk.

Til § 12-3 Vurdering og dokumentasjon av utdanning og praksis

Nr. 1 og 2

Bestemmelsene er nye. Vurderingen ved sentral godkjenning vil ta utgangspunkt i foretakets organisasjonsplan, jf. § 11-1 nr. 1 bokstav a) og § 1-2 nr. 7. Ved søknad om lokal godkjenning der foretaket har sentral godkjenning vil foretaket måtte redegjøre kort for tiltaket og hvilken kompetanse som behøves, herunder om det foreligger viktige eller kritiske områder som vil kreve spesialkompetanse. Det skal framlegges en prosjektorganiseringsplan som viser hvordan oppgavene i prosjektet er tenkt løst på kvalifisert måte, jf. § 11-2 nr. 3.

Foretakets kvalifikasjoner i form av vitnemål eller lignende må ikke vedlegges søknaden, men være tilgjengelig for kommunen, Statens bygningstekniske etat og klagenemnda på forlangende.

Nr. 3 er i det vesentligste en videreføring av gjeldende GOF § 11 nr. 3. Praksis kan dokumenteres gjennom tidligere ansvarsretter, referanseprosjekter, CV, attester fra arbeids- eller oppdragsgiver og lignende. Der foretaket har sentral godkjenning, vil kommunens oppgave bestå i å vurdere prosjektorganisasjonsplanen for å påse at foretaket benytter nødvendig og relevant fagkompetanse for det konkrete tiltaket.

Nr. 4 er en videreføring av gjeldende GOF § 11 nr. 5. Ved vurdering av om praksis er relevant legges det vekt på følgende momenter:

- Varighet og hvor oppdatert praksisen er. Praksis av nyere dato tillegges større vekt enn eldre. Dette begrunnes med at nyere teknologi og metoder for prosjektering og utførelse kan gjøre at eldre praksis innenfor et godkjenningsområde anses foreldet.

- Tilknytning til godkjenningsområdet/tiltaket. Praksis må være relevant i forhold den sentrale godkjenningen eller til den ansvarsrett det søkes om. Praksis som underentreprenør eller underrådgiver uten ansvarsrett er også relevant.
- Hvorvidt den er forsvarlig gjennomført. Arbeidene må være forsvarlig gjennomført med hensyn til de krav som følger i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Også her vil praksis som underentreprenør eller underrådgiver uten ansvarsrett kunne være relevant.

Ved søknad om lokal godkjenning der foretaket har sentral godkjenning vil foretaket måtte redegjøre kort for tiltaket og hvilken kompetanse som behøves, herunder om det foreligger områder som vil kreve innleie av kompetanse. Det skal framlegges en prosjektorganiseringsplan som viser hvordan oppgavene i prosjektet er tenkt løst på kvalifisert måte, jf. § 11-2 nr. 3. Det er oppfyllelsen av organisasjonsplanen med tilstrekkelig fagkompetanse hos den faglige ledelsen i det enkelte tiltak som må fokuseres og dokumenteres, og den faglige ledelses utdanning og praksis blir hjelpemidler i denne dokumentasjonen.

Til nr. 5

Bestemmelsen er kun en presisering og forskriftsfesting av gjeldende praksis for å vareta våre forpliktelser etter EØS-avtalen. Det vises i denne sammenheng til at EF-domstolen har lagt til grunn at medlemsstater, uavhengig av om et yrke er å anse som lovregulert eller ikke, er forpliktet til å ta hensyn til og vurdere eksamensbeviser, sertifikater og andre kvalifikasjonsbeviser som vedkommende har ervervet med henblikk på at kunne utøve sitt yrke i en annen medlemsstat, se blant annet sak C-164/94 Aranitis premiss 32.

Kap XIII Ansvar

Innledende merknader til kap. XIII

Forskriften har hjemmel i ny pbl § 23-8, og utfyller kap. 23, som inneholder bestemmelser om ansvar.

I loven er det nå tatt inn mer utfyllende bestemmelser enn tidligere, dette gikk i stor grad fram av forskrift (gjeldende SAK § 13 og store deler av gjeldende GOF). Tidligere veiledningsstoff er nå til dels forskriftsfestet. Grunnen til at det nå er flere regler om ansvar enn tidligere er dels at Bygningslovutvalget ønsket større klarhet i regelverket på grunn av de uklarheter som er fremkommet i de 12 årene ansvarsregler har vært praktisert, og dels at det i løpet av den tiden også har blitt nedfelt praksis, vært fattet avgjørelser og avgitt tolkningsuttalelser som kan stadfestes i regelverket. Reglene om ansvar er derfor i hovedsak videreføring av gjeldende rett, men på noen punkter er ansvaret utvidet, som f. eks. at ansvarlig søker skal lage gjennomføringsplan (på grunn av innføring av nye elementer i saksbehandlingen), eller at ansvarlig prosjekterende får ansvar for å sjekke at situasjonskartet, som er kommunens ansvar å fremlegge, faktisk stemmer. Reglene om kontroll er vesentlig endret, men dette påvirker ikke selve ansvaret for ansvarlig kontrollerende i særlig grad, men ansvaret blir også her presisert. Det er også foreslått en bestemmelse for å klargjøre tiltakshavers ansvar.

Ansvarlig kontrollerendes ansvar foreslås begrenset til å si fra om avvik og følge opp at de blir lukket, og melde fra til kommunen dersom avvikene ikke blir lukket. Ansvaret for feilene som oppdages foreslås tydelig lagt på prosjekterende og utførende sammen med tiltakshaver, se kap. XIII. Det samme gjelder ansvaret for feil som ikke blir oppdaget av ansvarlig kontrollerende, dersom ansvarlig kontrollerende kan dokumentere at det har fulgt en forsvarlig plan for kontrollen. Formålet med denne tydelige avgrensningen er både å få klart fram at det er prosjekterende og utførende som har hovedansvaret for kvaliteten og at det blir forutsigbart for kontrollforetakene hvilket ansvar de påtar seg. På den måten mener departementet sannsynligheten øker for at foretak som har kviet seg for å ta på seg kontrollansvar etter gjeldende regelverk, vil bli interessert i å ta det ansvaret når ny lov og forskrift trer i kraft.

§ 13-1 Tiltakshavers ansvar

1. Kommunen kan i alle saker etter plan- og bygningslovgivningen rette pålegg mot tiltakshaver.
2. Tiltakshaver har i tiltak etter pbl §§ 20-2 og 20-3, samt for de tiltak etter § 20-4 der enkelte deler av plan- og bygningsloven gjelder, fullt ansvar, herunder:
 - a) Ansvar for å motta og redegjøre for nabomerknader, og for søknadens innhold forøvrig, jf. pbl kap. 21, med unntak av de delene som gjelder ansvarlige foretak.
 - b) Ansvar for plassering og rapportering av den endelige plasseringen, eventuell utarbeidelse og oppdatering av gjennomføringsplan jf. § 5-2, og for søknad om ferdigattest.
3. Der tiltakshaver er godkjent for personlig ansvar som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig etter § 7-7, er han ansvarlig for alle deler av tiltaket. For slike tiltak kan det likevel benyttes foretak med selvstendig ansvarsrett for deler av tiltaket.
4. Tiltakshaver har ansvar for at det iverksettes kontroll i tiltak etter nr. 2 og 3 der dette kreves etter §§ 15-2, 15-3 eller 15-4.
5. Tiltakshaver skal straks gi kommunen melding dersom en ansvarsrett opphører eller det inntrer andre endringer i ansvarsrettene. Tiltakshaver har ansvar for å fremskaffe nye ansvarlige foretak.
6. Tiltakshaver er ansvarlig for innbetaling av byggesaksgebyr til kommunen.

Til § 13-1 Tiltakshavers ansvar

Bestemmelsen er ny, men inneholder også videreføring av gjeldende SAK § 16 nr. 2, § 25 andre ledd, og gjeldende GOF § 17 nr. 2. Bestemmelsen supplerer pbl § 23-1 andre ledd og § 23-2.

Til nr. 1

Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende praksis, og er en presisering av at tiltakshaver har det grunnleggende ansvaret i alle byggesaker. Det kan være forhold som tiltakshaver ikke er ansvarlig for etter pbl kap. 32, men tiltakshaver vil alltid kunne være rette adressat for pålegg om retting, og for øvrig for at tiltaket er i overensstemmelse med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Til nr. 2

Bestemmelsen supplerer lovens hovedregel om at tiltakshaver har fullt ansvar for de tiltakene der det ikke kreves ansvarlige foretak, og departementet har funnet det hensiktsmessig å presisere to av oppgavene, det vil si for innhenting nabovertknader og redegjørelse for hvordan disse er behandlet, ettersom nabomerknader etter nytt regelverk ikke kan sendes direkte til kommunen, og for plassering og endelig rapportering av plasseringen. Det siste er en videreføring av gjeldende SAK § 25 andre ledd. I tillegg har naturligvis tiltakshaver ansvar for all søknadsdokumentasjon i saker etter denne bestemmelsen. Det presiseres at tiltakshavers ansvar også gjelder for tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, men som likevel faller inn under plan- og bygningsloven. Dette vil gjelde tiltak som omfattes av gjeldende

SAK §§ 5 og 6, dvs. pbl § 20-3 og denne forskrift §§ 4-1 og 4-2, men også tiltak som er unntatt fra søknadsplikt fordi de følger annet regelverk, men hvor deler av plan- og bygningsloven likevel gjelder, jf. gjeldende SAK § 7 og pbl § 20-4, jf. denne forskrift § 4-3. Når det gjelder søknad om ferdigattest, er det tilstrekkelig at denne inneholder en erklæring fra tiltakshaver om at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningslovgivningens krav.

Til nr. 3

Bestemmelsen stadfester ansvaret for de tiltak der tiltakshaver er godkjent for selvbygging, jf. § 7-7. Når dette er gitt en egen bestemmelse, har det sammenheng med at slike tiltak er i en mellomstilling, i og med at disse er søknadspliktige etter pbl § 20-1, men at tiltakshaver likevel kan ha ansvar dersom han godtgjør at prosjektering og gjennomføring vil skje på faglig måte, men altså uten å kreve ansvarsrett. Disse tiltakene skiller seg også fra andre tiltak ved at man her kan ha delvis ansvarsrett, det vil si at det kan benyttes ansvarlige foretak for deler av tiltaket, normalt eneboliger eller fritidsboliger, mens hovedregelen ellers er at hele tiltaket (etter pbl § 20-1) må være belagt med ansvar. Dersom det benyttes ansvarlige foretak, vil tiltakshaver likevel ha rollen som søker, og må lage en enkel oversikt og gjennomføringsplan over de ansvarlige foretakenes oppgaver og arbeid, og han må innhente samsvarserklæringer fra dem før det kan utstedes ferdigattest. (Disse trenger ikke vedlegges søknaden om ferdigattest, det er tilstrekkelig at tiltakshaver har dem, og at de er tilgjengelige ved tilsyn.)

Til nr. 4

Det kan kreves kontroll for alle tiltak, enten de er ansvarsbelagt eller ikke. Dette vil fremgå av kap. XV, eller av kommunens egne krav, som kan fremgå av arealplan, eller være krav i tillatelse. Muligheten for at det stilles slike krav, bør kommunen opplyse om i forhåndskonferanse, Kontrollkravene vil som regel gjelde noen særskilte områder. Tiltakshaver har i alle tiltak ansvar for at det kontraheres kontrollforetak med tilstrekkelige kvalifikasjoner (etter en overgangsperiode også med sentral godkjenning). I tiltak hvor tiltakshaver har ansvaret som selvbygger, jf. denne bestemmelse nr. 3, eller der det er krav om kontroll i tiltak etter pbl §§ 20-2 og 20-3, har han også ansvar for at det utarbeides en (enkel) gjennomføringsplan som synliggjør kontrollområdene og gjennomføringen av dem, og han må påse at kontrollen faktisk blir gjennomført. Han må også innhente kontrollerklæring fra de(t) ansvarlige kontrollforetak som grunnlag for ferdigattest. (Disse trenger ikke vedlegges søknaden om ferdigattest, jf. nr. 2, det er tilstrekkelig at tiltakshaver har dem, og at de er tilgjengelige ved tilsyn.)

Til nr. 5

Bestemmelsen presiserer ansvaret etter § 13-6 nr. 1 særskilt for tiltakshaver, ettersom det er tiltakshaver som har kontraheringsplikten for ansvarlige foretak. Ved opphør av ansvar kommer tiltakshavers ansvar særlig synlig fram, og ved vesentlige ansvarsmangler vil et kommunalt stansningspålegg gå til ham, og han må ta de kontraktmessige konsekvensene.

Til nr. 6

Bestemmelsen er i og for seg selvsagt, men det har oppstått problemer fordi enkelte kommuner har sendt gebyrkravet til ansvarlig søker, som skal være bindeleddet i byggesaken. Det har derfor vært reist spørsmål om ansvarlig søker også er ansvarlig for innbetaling av gebyret. Dette er imidlertid tiltakshavers fulle ansvar, og dersom ansvarlig søker får gebyrkravet, består hans ansvar bare i å videresende kravet til tiltakshaver.

§ 13-2 Ansvarlig søkers ansvar

Innenfor eget ansvarsområde har ansvarlig søker ansvar for:

- a) Å delta i forhåndskonferanse der tiltakshaver ønsker det.
- b) Å varsle om planlagte tiltak til naboer og gjenboere samt være mottaker av merknader, jf. pbl §§ 21-2 og 21-3.
- c) At søknad om tillatelse, eventuelt rammetillatelse og igangsettingstillatelse, inneholder alle opplysninger som er nødvendig for å vise at tiltaket oppfyller krav i plan- og bygningslovgivningen, herunder tiltakets plassering, avklaring av behov for dispensasjon, utarbeiding av gjennomføringsplan og tilrettelegging for kontroll, og forslag til tiltaksklasser for tiltaket og de forskjellige fagområder, jf. § 10-4 om tiltaksklasse og § 5-2 om gjennomføringsplan.
- d) Å identifisere og avklare ansvarsområdene for de ansvarlige foretak både ved rammetillatelse og igangsettingstillatelse og sende inn nødvendige søknader om lokale godkjenninger for ansvarsrett. Ansvarlig søker har ansvar for at alle nødvendige underskrifter foreligger fra tiltakshaver og de ansvarlige foretak. Ansvarlig søker skal påse at dokumentasjonen vedrørende ansvarlige foretak er oppdatert, og skal melde fra til kommunen ved mangler, endringer og opphør av ansvarsretter.
- e) Å påse at det blir utarbeidet plan for avfallshåndtering og miljøsanering.
- f) Å påse at eventuelle sikringstiltak blir prosjektert og utført under byggeprosessen.
- g) Å påse at de ansvarlige foretak blir koordinert der det er flere foretak og ansvaret for slik koordinering ikke er særskilt angitt i ansvarsoppgavene eller ansvarsrettssøknadene.
- h) Å motta og videreformidle tillatelser, vilkår og pålegg til de ansvarlige foretak, og sende søknad ved søknadspliktige endringer i tiltaket.
- i) Å påse at nødvendig sluttkontroll blir gjennomført og innhente samsvarserklæringer fra ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende og kontrollerklæring fra kontrollerende for prosjektering og utførelse. Ansvarlig søker skal søke om ferdigattest. Ved søknad om ferdigattest skal utkvittert gjennomføringsplan vedlegges.
- j) Å foreslå tidspunkt for ferdigstilling av gjenstående arbeider dersom det er aktuelt å søke om midlertidig brukstillatelse.
- k) Å legge til rette for kommunalt tilsyn, og samordne tilsynet hos de ansvarlige.
- l) Å påse at dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold etter § 9-2 overleveres til eier.

Til § 13-2 Ansvarlig søkers ansvar

Bestemmelsen supplerer pbl § 23-4, der hovedprinsippet om ansvarlig søkers samordningsansvar overfor kommunen er presisert. Disse bestemmelsene gjelder altså foretak med ansvarsrett, det er derfor brukt begrepet ”ansvarlig søker”, mens det mer omfattende og generelle begrepet ”søker” også omfatter tiltakshaver for de tiltak der han har ansvaret, jf. § 13-1. Bestemmelsen gir en opplisting av ansvarlig søkers oppgaver, og er i hovedsak videreføring av gjeldende rett og praksis.

Til bokstav a)

Bestemmelsen omtaler det som har vært praksis, men som nå stadfestes som en plikt dersom tiltakshaver har engasjert ansvarlig søker og ønsker at denne skal delta på forhåndskonferansen. Dette vil være en stor fordel i de fleste saker, spesielt der tiltakshaver ikke selv er profesjonell. Regelen stadfester imidlertid verken plikt for tiltakshaver til å engasjere ansvarlig søker før forhåndskonferanse, eller å ta denne med på forhåndskonferansen, dette vil være opp til tiltakshavers egen hensiktsmessighetsvurdering.

Til bokstav b)

Bestemmelsen er nevnt særskilt fordi nabomerknader nå ikke lenger skal sendes til kommunen, men håndteres av ansvarlig søker. Det er imidlertid ingenting i veien for at naboer sender kopi av merknaden til kommunen. Etter 2003 har dette vært valgfritt, men i de fleste saker er det ansvarlig søker som håndterer nabomerknadene. Ansvarlig søker må se til at dette skjer på en ryddig måte, slik at kommunen ved tilsyn kan bringe klarhet i hvilke merknader som foreligger, og hvordan de er håndtert. Dersom nabomerknadene (eller andre forhold) medfører endringer i tiltaket som påvirker naboforholdene, må det vurderes om det skal sendes nytt nabovarsel. Dette må ansvarlig søker ta opp med kommunen.

Til bokstav c)

Bestemmelsen viderefører ansvarlig søkers ansvar for fullstendig dokumentasjon, men bare for at de nødvendige opplysninger foreligger, ikke for innholdet i dem. Bestemmelsen gir dessuten ansvarlig søker ansvar for utarbeiding og oppdatering av gjennomføringsplan. Gjennomføringsplanen skal inneholde tiltaksprofil og ansvarsoppgave inkl. kontroll, jf. § 5-2, og skal innsendes første gang ved søknad om rammetillatelse og deretter i oppdatert versjon med supplerende opplysninger ved søknad om igangsettingstillatelse og ferdigattest, eventuelt også dersom det søkes om midlertidig brukstillatelse, og ved endringer og suppleringer ellers som gjelder søknaden, f.eks. endrede eller nye ansvarsretter.

Til bokstav d)

Bestemmelsen er videreføring av gjeldende rett vedr. ansvarlig søkers ansvar for samordning av de ansvarlige foretak vis-a-vis kommunen. Ansvarlig søker har ansvar for at alle nødvendige underskrifter foreligger, men det er bare ansvarlig søker som undertegner de søknader og dokumenter, herunder gjennomføringsplanen, som sendes til kommunen. Unntak er de enkelte ansvarsrettssøknader, som må undertegnes av det aktuelle foretaket. Også søknad om tillatelse, det vil si både rammetillatelse, igangsettingstillatelse, endringstillatelse, ferdigattest og evt. midlertidig brukstillatelse, undertegnes i elektronisk byggesaksbehandling (ByggSøk) bare av søker, men søker innestår da for at andre nødvendige underskrifter foreligger hos ham, for eksempel samsvars- og kontrollerklæringer.

Til bokstav e)

Bestemmelsen angir en ny oppgave, jf. TEK § 11-3. Avfallshåndtering har tidligere fulgt forurensningsloven, og er ført inn i byggesaken med særskilte forskrifter i de enkelte kommuner, men ansvaret har da ligget hos tiltakshaver. Dette ansvaret er nå overført til plan-

og bygningsloven, og lagt ut som et ordinært ansvar på linje med andre oppgaver. Det innebærer at ansvarlig søker har ansvar for å påse at det foreligger plan for avfallshåndtering og miljøsanering, mens den ansvarlig prosjekterende har ansvar for eventuell nødvendig prosjektering, og den ansvarlig utførende for gjennomføringen.

Til bokstav f)

Bestemmelsen nevner de særskilte sikringstiltak på byggeplass som tidligere har ligget til utførende etter gjeldende pbl § 100, men hvor det nå stadfestes et tilsvarende ordinært ansvar, det vil si at ansvarlig søker skal påse at det foreligger plan, ansvarlig prosjekterende skal foreta nødvendig prosjektering, og ansvarlig utførende har ansvar for gjennomføringen.

Til bokstav g)

Bestemmelsen gir en særregel for de tilfellene der det er flere foretak i tiltaket, og det ikke fremgår av ansvarsoppgaven (gjennomføringsplanen) hvem som har koordineringsansvaret. Dette gjelder både prosjektering, utførelse og kontroll. I slike tilfeller ligger dette ansvaret til ansvarlig søker, men bare med hensyn til koordineringen av foretakene, ansvarlig søker har ikke ansvar for at det faglige innholdet blir ivaretatt helhetlig eller tverrfaglig. Dersom helhet eller tverrfaglighet ikke fremgår av ansvarsrettssøknadene til de enkelte ansvarlige foretak, bør ansvarlig søker gjøre tiltakshaver oppmerksom på dette, men han har ikke ansvar utover det. (De enkelte ansvarlige foretak må likevel ivareta grensesnitt mellom sitt ansvarsområde og andre ansvarsområder, se særlig under kontroll.)

Til bokstav h)

Bestemmelsen forskriftsfester praksis, og utdyper samordningsfunksjonen. Ansvarlig søker har samordningsansvaret i tiltaket, og skal sørge for at tillatelser og vilkår viderefremmes til de andre ansvarlige. Dette omfatter også ferdigattest, som bør viderefremmes til de ansvarlige foretak av hensyn til regelen i pbl § 23-3 andre ledd om at det kan rettes pålegg til ansvarlige foretak i fem år etter at ferdigattest er utstedt. Pålegget skal normalt rettes til den som er ansvarlig for gjennomføring av det. Pålegg, og oppfyllelsen av slike, kan eventuelt innarbeides i gjennomføringsplanen. Det er søkers oppgave å finne ut hvilke foretak som har ansvar for gjennomføringen av pålegg, og dersom det ikke lar seg gjøre, må han ta opp dette med tiltakshaver, og eventuelt kommunen, dersom det ikke finnes løsninger. Der det er uklare ansvarsforhold, bør kommunen avklare med søker eller tiltakshaver hvem som er rette adressat for pålegg. Tiltakshaver kan uansett være adressat for pålegg om retting, og har ansvar for at arbeidet inngår i kontraktene med foretaket. Det er imidlertid ansvarlig søker som i utgangspunktet skal ha oversikten over tiltaket, og dermed kan viderefremme påleggene. Ansvarlig søker er ikke ansvarlig for at påleggene blir gjennomført.

Til bokstav i)

Bestemmelsen presiserer ansvarlig søkers ansvar i ferdigstillelsesfasen. Han skal påse at det blir utført sluttkontroll der det kreves kontroll (jf. pbl § 21-10 første ledd), det vil si innhente kontrollerklæring fra ansvarlige kontrollforetak om at tiltaket er gjennomført i overensstemmelse med plan- og bygningslovgivningens krav. Han skal i tillegg innhente samsvarserklæringer fra de ansvarlige foretak. Denne dokumentasjonen skal ligge til grunn for søknad om ferdigattest, og skal legges til grunn for utkvittert gjennomføringsplan, men skal ikke sendes til kommunen, med mindre kommunen ber om det i forbindelse med tilsyn.

Til bokstav j)

Bestemmelsen gjelder de tilfellene der det er aktuelt å søke om midlertidig brukstillatelse (jf. pbl § 21-10 tredje ledd), og angi tidsplan for gjenstående arbeider eller oppretting av mangler. Nye regler om midlertidig brukstillatelse stadfester at det oppstår et ulovlig forhold som skal

forfølges av kommunen med sanksjoner dersom arbeidene ikke blir utført eller manglene ikke blir rettet, men dette ulovlige forholdet er ikke ansvarlig søker ansvarlig for, dersom han har formidlet pålegg og krav til de ansvarlige. Han er imidlertid ansvarlig for at pålegg og oppfølging av dem formidles til de ansvarlige, og han skal påse at tiltaket ikke blir tatt i bruk ulovlig. Det er innført ny regel om at ansvarlige kan gis pålegg i 5 år etter at ferdigattest er utstedt, men ansvarlig søker bør ikke ha noe ansvar i denne sammenhengen, med mindre det er klart at det er samordningsansvaret som har sviktet. Slike pålegg som gis etter at ferdigattest er utstedt må kommunen sende til de som har det konkrete ansvaret, evt. gjennom tiltakshaver, men ansvarlig søker bør også i denne perioden ha plikt til å bidra til at kommunen finner riktig ansvarlig, der dette er uklart.

Til bokstav k)

Også denne bestemmelsen er en presisering av samordningsfunksjonen, og gjelder plikten til å tilrettelegge for tilsyn, der kommunen ønsker det. Dette innebærer innkalling til møter, bistand til innhenting av dokumenter osv. Ekstraarbeid som følge av denne funksjonen bør tas med i kontraktsgrunnlaget, både for ansvarlig søker og de andre ansvarlige foretak, inkl. kontrollforetakene.

Til bokstav l)

Bestemmelsen utdyper pbl § 21-10 andre ledd, som er en ny bestemmelse om at det skal utarbeides dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold. Det vil normalt være ansvarlig prosjekterende som har ansvaret for utarbeidelsen av slik dokumentasjon, men ansvarlig søker skal påse at dette blir gjort. Dette omfatter også den dokumentasjonen ansvarlig utførende skal fremskaffe der denne velger produkter. Ansvarlig søker sammenstiller denne dokumentasjonen, og overleverer den til tiltakets eier. Eieren vil normalt være tiltakshaver, men det er her brukt begrepet ”eier” for at dokumentasjonen skal få reell betydning for forvaltning, drift og vedlikehold. Overleveringen kan dokumenteres gjennom bekreftelse på søknad om ferdigattest.

§ 13-3 Ansvarlig prosjekterendes ansvar

Innenfor eget ansvarsområde har ansvarlig prosjekterende ansvar for:

- a) At prosjekteringen er dokumentert i henhold til TEK kap. II og er tilstrekkelig grunnlag for utførelsen, samt at det foreligger tilstrekkelig produktdokumentasjon dersom prosjekterende står for valg av produkt.
- b) Å utarbeide situasjonsplan, og å sjekke at situasjonskartet gir tilstrekkelig grunnlag til at tiltaket gis korrekt plassering på situasjonsplanen.
- c) At det blir utarbeidet nødvendig prosjektering for utarbeidelse av plan for avfallshåndtering og miljøsanering.
- d) At tiltakshaver og ansvarlig søker blir varslet dersom prosjektering utløser behov for særskilte sikringstiltak, jf. pbl § 23-5 andre ledd, samt utarbeide slik prosjektering.
- e) Koordinering av grensesnitt mot andre ansvarlig prosjekterende slik at alle krav til tiltaket som følger av plan- og bygningslovgivningen blir ivaretatt.
- f) Å bidra til utarbeidelse, oppdatering og utkvittering av gjennomføringsplan for sin del av tiltaket samt tilrettelegge for eventuell kontroll innenfor sitt ansvarsområde, herunder utarbeide samsvarserklæring ved avsluttet prosjektering.
- g) Underleverandør uten egen ansvarsrett.
- h) Å melde fra til ansvarlig søker om endringer som kan medføre søknadsplikt.
- i) Å sørge for at det utarbeides og fremskaffes dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold i medhold av TEK kap. XIII, og at denne overleveres til ansvarlig søker.

Til § 13-3 Ansvarlig prosjekterendes ansvar

Bestemmelsen supplerer pbl § 23-5, og forskriftsfester praksis. Bestemmelsene om ansvar for ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende supplerer også reglene om tiltakshavers ansvar og ansvarlig søkers ansvar, blant annet hva gjelder bidrag til gjennomføringsplan, tilrettelegging for (uavhengig) kontroll, og tilrettelegging for tilsyn. Det anbefales at det tas tilstrekkelig høyde for denne tilretteleggingen både i ansvarsrettsøknadene og i kontraktene med tiltakshaver.

Til bokstav a)

Bestemmelsen stadfester ansvaret for at prosjekteringen dokumenteres og er fullstendig som grunnlag for utførelsen innenfor det ansvarsområdet som fremgår av ansvarsrettssøknaden og gjennomføringsplanen. Bestemmelsen presiserer også at prosjekteringsansvaret omfatter at det foreligger tilstrekkelig produktdokumentasjon. Dette gjelder de produkter som velges av den prosjekterende. For de produkter som velges av ansvarlig utførende, er det denne som har ansvaret for at det velges produkter med tilstrekkelig dokumentasjon eller godkjenning. Den prosjekterende vil imidlertid ha ansvar for å videreformidle grunnlag for valg av produkter i utførelsen som del av produksjonsunderlaget. Ansvarlig kontrollerende skal påse at dette er gjort. Der tiltakshaver velger produkt eller løsning, må dette inngå i den ansvarlig

prosjekterendes eller ansvarlig utførendes ansvar. Resultat av prosjekteringen vil være bl.a. tegningsmateriale, beregninger, analyser, produktdokumentasjon og produksjonsunderlag for utførende. Se for øvrig § 5-4.

Til bokstav b)

Bestemmelsen stadfester et særskilt ansvar for utarbeidelse av situasjonsplan og for at tiltaket gis korrekt plassering av tiltaket på denne. Kommunen har ansvar for at det utleveres et situasjonskart som grunnlag for plassering av tiltaket på en situasjonsplan og i terrenget, men det hender at dette kartgrunnlaget er ufullstendig, bl.a. fordi kommunen ikke har fått rapport om endelig plassering av tidligere byggverk, ikke har fått endelige ”som-bygget-tegninger”, det er bygget delvis ulovlig osv. Kommunen har som regel ikke kapasitet til å sjekke dette i hver enkelt sak, og ansvarlig prosjekterende gis derfor ansvar for å sjekke at situasjonskartet er tilstrekkelig korrekt til å kunne brukes som grunnlag for situasjonsplan.

Til bokstav c)

Bestemmelsen omhandler nytt krav om nødvendig prosjektering i forbindelse med plan om avfallshåndtering og miljøsanering, jf. omtalen under § 13-2 bokstav e) om ansvarlig søkers ansvar.

Til bokstav d)

Bestemmelsen utfyller pbl § 23-5 andre ledd, som er en ny regel om at ansvarlig prosjekterende skal prosjektere nødvendige sikringstiltak. I gjeldende rett omfatter denne plikten bare ansvarlig utførende, men er nå supplert med regel om at slike tiltak også må prosjekteres.

Til bokstav e)

Bestemmelsen presiserer en del av ansvaret for at systemkravene blir etterlevd, det vil si at kvalitetssikringen (egenkontrollen) sikrer at nødvendig tverrfaglighet blir ivaretatt. Med tverrfaglighet menes her at den aktuelle prosjekteringsoppgavens grensesnitt mot andre prosjekteringsoppgaver (der prosjekteringsansvaret er oppdelt), er ivaretatt, for eksempel at brannkonsulent og vvs-konsulent er koordinert.

Til bokstav f)

Bestemmelsen gjelder ansvaret for bidrag til gjennomføringsplan, det vil si at det leveres inn presis tiltaksprofil og ansvarsoppgave, presisering av kontrollområder, tilrettelegging for kontroll, innlevering av samsvarserklæringer, innarbeiding av pålegg, opplysninger om endringer som krever endringssøknad, nødvendig avviksrapportering osv.

Til bokstav g)

Bestemmelsen presiserer regelen i § 13-6 nr. 3 om at de enkelte ansvarlige foretak har fullt ansvar for bruk av underleverandører, herunder gjennomføring av pålegg (der det ikke er gitt direkte, og kommunen aksepterer at dette ikke er ansvarlig prosjekterendes ansvar), tilbaketrekking av ansvarsrett og sentral godkjenning mv. Jf. også § 11-1 nr.1 bokstav b).

Til bokstav h)

Bestemmelsen angir særskilt ansvarlig prosjekterendes ansvar overfor ansvarlig søker (og dermed også overfor tiltakshaver) om opplysning om endringer eller endringsbehov som medfører søknadsplikt. Dette fremgår i og for seg av bokstav e), men presiseres likevel her.

Til bokstav i)

Bestemmelsen angir ansvarlig prosjekterendes ansvar for utarbeidelse av sluttdokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold. Dette omfatter også dokumentasjon for produkter som ansvarlig prosjekterende velger. Innholdet i dokumentasjonen er nærmere omtalt i TEK § 13-1. Det er ansvarlig søker som sammenstiller opplysningene som skal overleveres eier, som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold. Ansvarlig prosjekterende har ansvar for å utarbeide og videreformidle opplysninger til ansvarlig søker.

§ 13-4 Ansvarlig utførendes ansvar

Innenfor eget ansvarsområde har ansvarlig utførende ansvar for:

- a) At utførelsen er i samsvar med grunnlag utarbeidet av ansvarlig prosjekterende, monteringsanvisninger for produkter og eventuelle vilkår som følger av tillatelse eller særskilte krav til utførelsen gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og at det foreligger produktdokumentasjon der utførende står for valg av produkt
- b) At tiltaket plasseres korrekt i henhold til situasjonsplanen
- c) Å følge opp plan for avfallshåndtering og miljøsanering, melde fra til ansvarlig søker om behov for nødvendige sikringstiltak som ikke er prosjektert, jf. pbl § 28-2, og gjennomføre sikringstiltakene
- d) Koordinering av grensesnitt mot andre ansvarlig utførende slik at alle krav til tiltaket som følger av bokstav a) blir ivaretatt
- e) Å melde fra til ansvarlig søker der utførende oppdager at prosjekteringen er mangelfull, motstridende eller feilaktig etter plan- og bygningsloven
- f) Å bidra til utarbeidelse, oppdatering og utkvittering av gjennomføringsplan for sin del av tiltaket samt tilrettelegge for eventuell kontroll innenfor sitt ansvarsområde, herunder utarbeide samsvarserklæring ved avsluttet utførelse, og foreslå for ansvarlig søker tidspunkt for ferdigstilling av gjenstående arbeider som grunnlag for søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
- g) Underleverandør uten egen ansvarsrett
- h) Å melde fra til ansvarlig søker om endringer som kan medføre søknadsplikt.
- i) Å sørge for at det fremskaffes dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold der utførende står for valg av produkt, og at dette overleveres til ansvarlig søker.

Til § 13-4 Ansvarlig utførendes ansvar

Bestemmelsen supplerer pbl § 23-6, og forskriftsfester praksis.

Til bokstav a)

Bestemmelsen presiserer at ansvaret gjelder gjennomføringen av tiltaket først og fremst i henhold til produksjonsunderlaget og monteringsanvisninger for produkter. Der det er

ansvarlig utførende som velger produkter, er det han som har ansvar for at produktene har tilstrekkelig dokumentasjon eller godkjenning. Der tiltakshaver velger produkt eller løsning, må dette inngå i den ansvarlig prosjekterendes eller ansvarlig utførendes ansvar.

Til bokstav b)

Bestemmelsen presiserer ansvarlig utførendes ansvar for at plasseringen i marken blir korrekt. Dette bør skje i nært samarbeid med ansvarlig prosjekterende, som har ansvaret for korrekt plassering på situasjonsplanen.

Til bokstav c)

Bestemmelsen er tilsvarende bestemmelse om gjennomføring av plan for avfallshåndtering og miljøsanering, samt for sikringstiltak under byggeprosessen, som for ansvarlig søker, jf. § 13-2 bokstav e), og for ansvarlig prosjekterende, jf. § 13-3 bokstav c).

Til bokstav d)

Bestemmelsen presiserer en del av ansvaret for at systemkravene blir etterlevd, nemlig at kvalitetssikringen (egenkontrollen) sikrer at nødvendig tverrfaglighet blir ivaretatt. Med tverrfaglighet menes her at den aktuelle utførelsesoppgavens grensesnitt mot andre utførelsesoppgaver (der utførelsesansvaret er oppdelt), er ivaretatt, jf. tilsvarende bestemmelse for prosjektering under § 13-3 bokstav e).

Til bokstav e)

Bestemmelsen angir at ansvarlig utførende har et visst aktsomhetsansvar i forhold til regelverket selv om hans ansvar i utgangspunktet er å følge produksjonsunderlaget. Dette er likevel begrenset til der han oppdager at prosjekteringen er feil eller mangelfull, og ansvaret begrenses til en informasjonsplikt overfor ansvarlig søker. Der det foreligger en åpenbar feil, og denne ikke blir rettet, bør han likevel melde fra til kommunen. Hvorvidt han også har ansvar for å melde fra om feil han burde ha oppdaget, beror på en konkret vurdering av hvor vesentlig og åpenbar feilen er, hvor sentral den er for hans oppgave og kvalifikasjoner osv.

Til bokstav f)

Bestemmelsen tilsvarende det ansvaret ansvarlig prosjekterende har for bidrag til gjennomføringsplanen etter § 13-3 bokstav f), men gir samtidig ansvarlig utførende plikt til å foreslå tidspunkt for ferdigstilling. Dette har særlig betydning i de tilfeller det skal søkes om midlertidig brukstillatelse, som skal følges opp særskilt, og der manglende oppfølging kan medføre at det oppstår et ulovlig forhold. Ved ordinær ferdigstilling og søknad om ferdigattest vil dette ansvaret være begrenset til en plan for ferdigstilling av de deler av tiltaket som gjelder plan- og bygningslovgivningens krav, slik at det kan gjennomføres arbeid som gjelder mindre vesentlige ting eller kontraktsmessige forhold i tiden etter at det er søkt om ferdigattest, det vil si i løpet av 3-ukersfristen for kommunens behandling av søknaden om ferdigattest.

Til bokstav g) og h)

Bestemmelsene tilsvarende bestemmelsene om ansvarlig prosjekterendes ansvar.

Til bokstav i)

Det er søker som sammenstiller opplysningene som skal overleveres eier, som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold. Dette omfatter også produktopplysninger som ansvarlig utførende velger. Ansvarlig utførende har ansvar for å videreformidle opplysninger til ansvarlig søker.

§ 13-5 Ansvarlig kontrollerendes ansvar

Innenfor eget ansvarsområde har ansvarlig kontrollerende ansvar for:

- a) Å planlegge og gjennomføre kontroll i henhold til sitt system for kontroll. Ansvarlig kontrollerende skal bidra til å koordinere kontrollen der det er flere kontrollerende foretak.
- b) Å bidra til utarbeidelse, oppdatering og utkvittering av gjennomføringsplan innenfor sitt ansvarsområde, herunder utarbeide sluttrapport og kontrollerklæring ved avsluttet utførelse som viser hva som er kontrollert, hvilke avvik som er avdekket og hvordan avvikene er behandlet.
- c) Å avdekke avvik fra krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og melde fra til de aktuelle ansvarlige foretak om avdekkede avvik.
- d) Å påse at avvikene blir lukket, melde fra til ansvarlig søker om avvik som ikke blir lukket av det ansvarlige foretak, og melde fra til kommunen dersom avviket ikke blir lukket i tiltaket.

Til § 13-5 Ansvarlig kontrollerendes ansvar

Bestemmelsen utdyper pbl § 23-7. Ansvarlig kontrollerendes ansvar tilsvarer i utgangspunktet ansvaret for andre ansvarlige foretak når det gjelder rammer for ansvaret, muligheter for ansvarsoppdeling, kravet om fullt ansvar for underleverandører osv. Det mer konkrete ansvaret for gjennomføring av de enkelte kontrolloppgavene kan imidlertid variere, særlig tatt i betraktning at kontrollkravet kan gå på tvers av ansvarsreglene ellers, og at det vil kreves obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak. Reglene om ansvar for kontrollansvarlige bør derfor sees i sammenheng med reglene om kontroll, og reglene om godkjenning av kontrollforetak.

Til bokstav a)

Ansvarlig kontrollerende foretak må ha et system for kontroll, som innebærer planlegging av kontrollen innen sitt ansvars/godkjenningsområde, rutiner for å avdekke avvik, og rutiner for melding, oppfølging og dokumentasjon. Systemet ligger til grunn for planleggingen og gjennomføring av kontrollen, og kontrollforetaket må kunne vise til at kontrollsystemet er godt nok ved sentral godkjenning og lokal tildeling av ansvarsrett, og at systemet er i bruk og blir fulgt i det aktuelle tiltaket. Dette vil være viktig for å dokumentere at feil og avvik for eksempel er av en slik karakter at det ikke har vært mulig å oppdage dem, og at kontrollansvarlig dermed kan være ansvarsfri. Der det er flere ansvarlige kontrollerende foretak, må hvert enkelt av dem bidra til helhetlig og tverrfaglig kontroll gjennom koordinering av kontrollarbeidet. Dette må fremkomme av ansvarsrettssøknadene, jf. § 13-2 bokstav g) om ansvarlig søkers ansvar. Ansvarlig kontrollerende må i alle tilfelle kontrollere grensesnitt mellom sitt og andres kontrollområder.

Til bokstav b)

Plikten til å bidra til utarbeidelse, oppdatering og utkvittering av gjennomføringsplan gjennom alle faser av tiltaket gjelder tilsvarende som for ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende. Ved avslutning av kontrollen skal ansvarlig kontrollerende fremlegge dokumentasjon overfor søker på at kontrollen er utført tilfredsstillende og at avvik er lukket, jf. § 15-9. Ansvarlig kontrollerende skal utarbeide en sluttrapport for kontrollen, som skal

inneholde en oppsummering av kontrollarbeidet i henhold til ansvarlig kontrollereendes system og plan for kontroll, med en kort beskrivelse av hva som er kontrollert, de viktigste avdekkede feilene og at de er rettet underveis. Rapporten skal konkludere med en vurdering av oppnådd kvalitet i forhold til krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dersom påpekte avvik ikke er lukket, skal bakgrunnen for den manglende lukkingen av avvikene og at det er meldt til kommunen beskrives. Rapporten skal sendes til ansvarlig søker og tiltakshaver som grunnlag for utkvittering av gjennomføringsplan, men skal ikke sendes til kommunen. Sluttrapporten må inneholde en erklæring om at kontrollen er utført i henhold til krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (kontrollerklæring). Sluttrapporten må kunne slås sammen med kontrollerklæringen i ett dokument, evt. også slik at kontrollereendes plan for kontroll avsluttes og utkvitteres med sluttrapport og kontrollerklæring.

Til bokstav c)

Det vesentligste innholdet i kontrollansvaret er å avdekke feil og mangler i form av avvik fra plan- og bygningslovgivningens krav. Dette skal skje i henhold til kontrollforetakets system, jf. bokstav a). Når avvik blir avdekket, skal dette meldes fra til det ansvarlige prosjekterende eller utførende foretaket. Ansvarlig kontrollere har i utgangspunktet ansvar for å oppdage feil. Når kontrollere oppdager feil, er ansvaret begrenset til å melde fra om avvik og kontrollere at de blir lukket, og melde fra til kommunen dersom avvikene ikke blir lukket. Ansvaret for feilene som oppdages foreslås tydelig lagt på prosjekterende og utførende sammen med tiltakshaver, se kap. XIII. Det samme gjelder ansvaret for feil som ikke blir oppdaget av kontrollforetaket, dersom ansvarlig kontrollere kan dokumentere at det har fulgt en forsvarlig plan for kontrollen. Formålet med denne tydelige avgrensningen er både å få klart fram at det er prosjekterende og utførende som har hovedansvaret for kvaliteten og at det blir forutsigbart for ansvarlig kontrollere hvilket ansvar de påtar seg. På den måten mener departementet at flere foretak vil påta seg ansvar for kontroll når ny lov og forskrift trer i kraft. Måten det ansvarlig kontrollere foretaket dokumenter at korrekt fremgangsmåte er fulgt, er ved å utarbeide en sluttrapport om kontrollarbeidet.

Til bokstav d)

Dersom avviket ikke blir lukket, skal ansvarlig kontrollere ta dette opp med ansvarlig søker, og dersom avviket fremdeles ikke blir lukket, skal det tas opp med kommunen. Ved uenighet mellom ansvarlig kontrollere og andre ansvarlige foretak om hva som er avvik, eller om løsningene er gode nok, er det tilstrekkelig for at ansvarlig kontrollere skal være ansvarsfri at uenigheten meldes til kommunen. Det presiseres at det er ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende som har primæransvaret for valg av løsninger innenfor sine ansvarsområder. Ansvarlig kontrollereendes ansvar foreslås begrenset til å si fra om avvik og følge opp at de blir lukket, og melde fra til kommunen dersom avvikene ikke blir lukket. Ansvaret for feilene som oppdages foreslås tydelig lagt på prosjekterende og utførende sammen med tiltakshaver, se kap. XIII. Det samme gjelder ansvaret for feil som ikke blir oppdaget av ansvarlig kontrollere, dersom det kontrollende foretaket kan dokumentere at det har fulgt en forsvarlig plan for kontrollen. Formålet med denne tydelige avgrensningen er både å få klart fram at det er prosjekterende og utførende som har hovedansvaret for kvaliteten og at det blir forutsigbart for kontrollforetakene hvilket ansvar de påtar seg.

§ 13-6 Særskilte bestemmelser om ansvar

1. Ved opphør av ansvar skal tiltakshaver og det ansvarlige foretak som ansvaret opphører for melde fra til kommunen. Foretaket skal avgi en egenerklæring for det utførte arbeidet. Ved opphør av ansvar kan kommunen likevel gi den ansvarlige pålegg om retting eller utbedring av det foretaket har hatt ansvar for. Foretaket skal sikre dokumentasjon for det arbeidet som er utført fram til opphør, herunder samsvarserklæring for det arbeidet som er utført, og grensesnitt mot nytt ansvarlig foretak. Nytt ansvarlig foretak skal i søknad om ansvarsrett klargjøre det ansvaret dette foretaket påtar seg. Kommunen kan gi pålegg om stansing dersom det oppstår mangler i ansvarsdekningen.
2. Ansvarlig foretak skal oppbevare dokumentasjon for oppfyllelse av sin ansvarsrett i 5 år etter at ferdigattest er utstedt.
3. Et ansvarlig foretak kan påta seg ansvar for underkonsulent (prosjektering), underentreprenør (utførelse) eller underkontrollør. Det ansvarlige foretak har da fullt ansvar for underleverandøren, og ansvarsrett og sentral godkjenning kan trekkes tilbake på grunn av feil underleverandøren gjør. Ansvaret omfatter også oppfyllelse av pålegg. Ansvarlig foretak skal sørge for at foretakets prosjektorganisering og kvalitetssikring gir tilstrekkelig grunnlag for å gjennomføre det aktuelle tiltaket.
4. Blir tiltakshaver eller ansvarlige foretak kjent med ulovlige forhold i tiltaket, skal dette meldes til kommunen. Ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende skal melde fra til ansvarlig søker og/eller tiltakshaver, og til kommunen dersom forholdet ikke blir rettet.

Til § 13-6 Særskilte bestemmelser om ansvar

Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende forskrift. Bestemmelsen er en fellesbestemmelse for reglene om ansvar.

Til nr. 1

Bestemmelsen stadfester gjeldende praksis ved opphør av ansvar uten at oppgaven er avsluttet. Det ansvarlige foretak som skal avslutte, må sørge for at dette meddeles kommunen. Foretaket må selvfølgelig ha dette avklart med tiltakshaver og ansvarlig søker, men foretaket har et selvstendig ansvar for at kommunen får melding. Kommunen kan da gi stansningspålegg dersom det oppstår en ansvarsangel som er av betydning for kommunens eventuelle oppfølging av tiltaket. Dersom et foretak straks byttes ut med et tilsvarende foretak, bør kommunen behandle ny ansvarsrett raskt, og ikke gi stansningspålegg. Tilsvarende ved utskifting av personer med andre med tilsvarende kvalifikasjoner. Stansningspålegg vil først og fremst være aktuelt der opphøret av ansvar skyldes konflikt i tiltaket, som fører til at tiltaket eller deler av det blir værende uten ansvar over tid. For konflikter som for eksempel bunner i manglende betaling etter at oppgaven er avsluttet, bør det ikke gis stansningspålegg. Her vil kommunen kunne bruke andre, mer hensiktsmessige virkemidler, som å la være å utstede igangsettingstillatelse eller ferdigattest.

Ved opphør av ansvar kan kommunen fremdeles gi pålegg til foretaket om retting og eller utbedring dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med regler gitt i eller i medhold av

plan- og bygningslovgivningen eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvar for, begrenset til ansvar for det arbeidet som allerede er gjort. Der foretaket er konkurs, må det sikres at tilstrekkelig dokumentasjon overleveres til tiltakshaver.

Både det avtroppende og det påtroppende foretaket må klargjøre grensesnittet i forhold til hverandre. Det avtroppende foretaket må beskrive det arbeidet som er gjort, og hvor langt foretaket tar på seg ansvar for dette. Det nye foretaket må i sin ansvarsrettssøknad beskrive hvor dette overtar og hva som gjenstår.

Til nr. 2

Bestemmelsen er ny, og er en følge av regelen i pbl § 23-3 andre ledd om at kommunen kan gi pålegg til ansvarlige foretak i fem år etter at ferdigattest er utstedt. For å følge opp denne regelen er det nødvendig at de ansvarlige foretakene oppbevarer dokumentasjonen i like lang tid, av hensyn både til bevisvurdering og som grunnlag for gjennomføring av pålegg.

Til nr. 3

Bestemmelsen stadfester gjeldende praksis hva gjelder ansvar for ”underleverandører”, det vil si underkonsulenter i prosjekteringen og underentreprenører i utførelsen. Det er tiltakshaver selv som bestemmer hvordan ansvarsretten skal deles opp, men kommunen kan avslå de enkelte ansvarsrettssøknader dersom den har saklig grunn, og tilsvarende kreve ytterligere dekning/ansvarsbelegging dersom den mener ansvaret for hele tiltaket ikke er dekket opp med ansvarlige foretak. Kommunen kan imidlertid ikke kreve sammenføring av ansvarsretter.

Det foretak som står oppført som ”hovedansvarlig” har fullt ansvar for sine underleverandører, både med hensyn til kvalifikasjoner, systemkrav og oppfølging av pålegg. Alle foretak må kunne dokumentere at de har system for oppfyllelse av prosjektorganisasjonsplan med kvalifisert faglig ledelse og system for kvalitetssikring av plan- og bygningslovgivningens krav (egenkontroll). Tilsvarende skal et ”hovedansvarlig” foretak, dvs. et foretak som påtar seg ansvarsrett for underleverandører, ha system som viser hvordan foretaket benytter seg av underleverandører for å oppfylle prosjektorganisasjonsplanen i det aktuelle tiltaket, hvilke kvalifikasjoner underleverandøren har, hvilket system underleverandøren har for kvalitetssikring av kravene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og hvordan den ”hovedansvarlige” følger opp underleverandøren. ”Hovedansvarlig” hefter altså fullt ut for feil, mangler og ulovligheter som gjøres av underleverandøren, og ”hovedansvarlig” kan på denne bakgrunn miste ansvarsrett og sentral godkjenning. Kommunen har imidlertid også adgang til å rette pålegg direkte mot underleverandøren, ettersom sanksjonsreglene i plan- og bygningsloven retter seg mot ”den ansvarlige”, det vil si den som er ansvarlig for feilen, mangelen eller det ulovlige forhold, uansett ansvarsrett. ”Den ansvarlige” kan også være tiltakshaver. Dette kan dermed medføre at en underleverandør får et direkte pålegg om retting, mens den ”hovedansvarlige” kan miste sin godkjenning eller ansvarsrett pga manglende styring med underleverandøren.

Til nr. 4

Denne bestemmelsen er også presisering av gjeldende rett, og sier at alle ansvarlige skal melde fra til kommunen dersom ulovlige forhold oppdages. Bestemmelsen sier ikke noe om plikten til å undersøke om det foreligger ulovlige forhold, den plikten vil variere etter oppgaven. Bestemmelsen angir også en normal rekkefølge i prosedyren: Den ansvarlige skal først melde fra til søker og tiltakshaver om at det foreligger et avvik, og deretter til kommunen. Dersom det er ansvarlig kontrollerende som oppdager avviket eller ulovligheten, er det naturlig at han (det vil si kontrollforetaket) først melder fra til den som er ansvarlig for vedkommende ansvarsområde, og deretter til ansvarlig søker og tiltakshaver, og deretter til

kommunen, dersom ulovligheten ikke rettes. Ved alvorlige forhold er imidlertid ikke noe i veien for å melde fra til kommunen samtidig.

Kap XIV Sentral godkjenning

§ 14-1 Organ for sentral godkjenning

1. Statens bygningstekniske etat behandler saker om sentral godkjenning, fornyelse og tilbaketrekking av sentral godkjenning i medhold av pbl §§ 22-1 og 22-2 og denne forskrift.
2. Statens bygningstekniske etat administrerer ordningen, herunder registeret over foretak med sentral godkjenning, jf. § 14-6, og innehar i tillegg sekretariatsfunksjonen for klagenemnda.
3. Statens bygningstekniske etat fører tilsyn med sentralt godkjente foretak, og kan i den forbindelse kreve fremlagt dokumentasjon som nevnt i kap. X, XI og XII. Dokumentasjon kan også kreves fremlagt av klagenemnda for sentral godkjenning.

Til § 14-1 Organ for sentral godkjenning

Til nr. 1 og 2

Bestemmelsene angis Statens bygningstekniske etat som sentral godkjenningsmyndighet og sekretariat for klagenemnda for sentral godkjenning.

Til nr. 3

Bestemmelsen angir at Statens bygningstekniske etat fører tilsyn med sentralt godkjente foretak. Videre slås fast at etaten i den forbindelse kan kreve fremlagt relevant dokumentasjon fra foretak. Dokumentasjon kan også kreves fremlagt av klagenemnda. Tilsynet er begrenset til foretak, BE kan ikke føre tilsyn i den enkelte byggesak utover generelt tilsyn med foretak.

§ 14-2 Søknad om sentral godkjenning

Søknad om sentral godkjenning sendes skriftlig til Statens bygningstekniske etat. Søknaden skal vedlegges dokumentasjon som viser at kravene i denne forskriften er oppfylt, jf. kap. X, XI og XII.

Til § 14-2 Søknad om sentral godkjenning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl § 22-5. Departementet mener det må foretas en grundig vurdering av foretakene for i større grad å sikre at de foretakene som søker sentral godkjenning innehar den nødvendige kompetanse innen sitt godkjenningsområde. Samtidig må kommunene vurdere aktivt om den sentrale godkjenningen passer til det aktuelle tiltaket.

Dette er bakgrunnen for endringer i bestemmelsene om foretakenes kvalifikasjoner og dokumentasjon av disse. Dette medfører imidlertid ikke særlige endringer i bestemmelsen om innsending av søknad for sentral godkjenning.

Etter gjeldende GOF § 24 nr. 2 er det krav om at søknad og vedlegg som ikke er utferdiget på norsk, dansk eller svensk skal ledsages av oversettelse til ett av disse språkene. Dette kravet er foreslått tatt inn som en generell bestemmelse i kap. V i forskriften, jf. § 5-1, og foreslås derfor ikke videreført i bestemmelsen om søknad om sentral godkjenning.

For å gjennomføre tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven er det en rekke oppgaver som skal belegges med ansvarsrett. Det skal være ett eller flere foretak som har ansvar for at oppgavene blir gjennomført i samsvar med kravene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det vil framgå av egne forskriftsbestemmelser hvilke krav som stilles til foretaket blant annet når det gjelder styringssystem og rutiner.

gis sentral godkjenning innenfor ett eller flere godkjenningsområder, jf. § 14-4 og definisjonen av godkjenningsområder i § 1-2.

Dersom foretaket endrer sitt organisasjonsnummer, må det registreres som et nytt foretak også i Statens bygningstekniske etat. Dette innebærer at foretaket må sende inn en ny søknad og betale et nytt årsgebyr. De opplysningene som allerede er sendt inn vil bli brukt så langt det er mulig. Ved endring av navn eller organisasjonsnummer anbefales det at foretaket tar kontakt med Statens bygningstekniske etat.

§ 14-3 Godkjenningens varighet – Fornyelse

1. Sentral godkjenning gis for tre år av gangen.
2. Søknad om fornyelse sendes til Statens bygningstekniske etat innen to måneder før utløpet av godkjenningsperioden. Oversittes denne fristen kan det kreves innsendt søknad etter § 14-2.
3. Sentral godkjenning fornyes dersom foretaket dokumenterer at det tilfredsstillende de krav som på fornyelsestidspunktet er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Ved søknad om fornyelse kan Statens bygningstekniske etat foreta en ny vurdering, der det også legges vekt på tidligere mottatt dokumentasjon.

Til § 14-3 Godkjenningens varighet - Fornyelse

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl § 22-5. Bestemmelsen er i hovedsak en videreføring av gjeldende GOF § 23. Erfaring med den sentrale godkjenningsordningen viser at det ikke kommer klart nok fram at vurderingen skjer etter de til enhver tid gjeldende forskriftskrav, slik at dette presiseres i den nye bestemmelsen.

Til nr. 1

Sentral godkjenning gis for 3 år av gangen. Foretaket må ved fornyelse av godkjenningen dokumentere at det oppfyller vilkårene etter forskriften.

Søknad om endring av godkjenningen midt i en periode, f. eks. ved utvidelse av godkjenningsområder endrer ikke tidspunktet for når det skal søkes om fornyelse av godkjenningen. Det går dermed ikke tre nye år fra et eventuelt vedtak om endring midt i en periode til neste tidspunkt for fornyelse.

Til nr. 2

Dersom foretaket ønsker fornyelse av den sentrale godkjenningen må det melde fra til Statens bygningstekniske etat innen to måneder før utløpet av godkjenningsperioden om at det fortsatt oppfyller vilkårene for godkjenning. Dersom søknad om fornyelse av godkjenning ikke er mottatt innen denne fristen, risikerer foretaket å ikke få godkjenningen fornyet innen utløpsdatoen. Foretaket risikerer også å måtte sende inn en helt ny søknad for å oppnå sentral godkjenning.

Statens bygningstekniske etat sender normalt ut påminnelse om fornyelse til alle foretak ca. 3 - 5 måneder før godkjenningen utgår. Det er likevel foretakene som skal sørge for at søknad om fornyelse kommer inn til rett tid uavhengig av om de har mottatt påminnelse eller ikke.

Til nr. 3

Godkjenningsordningen kan ved behandling av søknad om fornyelse foreta en ny kvalifikasjonsvurdering basert på tidligere mottatt dokumentasjon. Statens bygningstekniske etat står fritt til å innhente nye opplysninger hvis dette anses nødvendig ut fra gjeldende dokumentasjonskrav. Fornyelse forutsetter at styringssystemet er oppdatert og i bruk. Foretakets system for oppfyllelse av krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. forskriftens kap. XI, må vise at det også omfatter eventuelle endringer i regelverket siden forrige fornyelse.

Det skal legges vekt på om foretaket har en oppdatert praksis, om det har gjennomført prosjekter av nyere dato. Praksis av nyere dato tillegges større vekt enn eldre.

§ 14-4 Godkjenningsområder for sentral godkjenning av foretak

1. Sentral godkjenning for ansvarsrett kan gis for funksjonen søker i henholdsvis tiltaksklasse 1, 2 og 3.
2. Sentral godkjenning for ansvarsrett kan gis for funksjonen prosjektering i henholdsvis tiltaksklasse 1, 2 og 3 for følgende områder:
 - a) Overordnet ansvar for prosjektering (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)
 - b) Arkitektur
 - c) Utearealer og landskapsutforming
 - d) Sikkerhet ved brann
 - e) Geoteknikk
 - f) Konstruksjonssikkerhet
 - g) Bygningsfysikk (energi-, innemiljø)
 - h) Sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner
 - i) Ventilasjon- og klimainstallasjoner
 - j) Vannforsynings-, avløpsanlegg og fjernvarme
 - k) Løfteinnretninger
 - l) Lydforhold og vibrasjoner
3. Sentral godkjenning for ansvarsrett kan gis for funksjonen utførelse i henholdsvis tiltaksklasse 1, 2 og 3 for følgende områder:
 - a) Overordnet ansvar for utførelse (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)
 - b) Innmåling og utstikking av tiltak
 - c) Grunn- og terrengarbeider (inkl. VA-ledninger)
 - d) Plasstøpte betongkonstruksjoner (bygg og anlegg)
 - e) Tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner
 - f) Murarbeider
 - g) Montasje av bærende metall- eller betongkonstruksjoner
 - h) Montasje av glasskonstruksjoner og fasadekledning
 - i) Taktekkingsarbeider
 - j) Installasjon av brannalarm, nødlys, ledesystem og driftsautomatisering
 - k) Sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner
 - l) Ventilasjon-, klimainstallasjoner
 - m) Løfteinnretninger
 - n) Riving og miljøsanering

4. Sentral godkjenning for ansvarsrett kan gis for funksjonen kontroll for følgende områder:

- a) Overordnet ansvar for kontroll i tiltaksklasse 1, 2 og 3
- b) Bygningsfysikk i tiltaksklasse 1, 2 og 3
- c) Geoteknikk i tiltaksklasse 2 og 3
- d) Konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 2 og 3
- e) Brannsikkerhet i tiltaksklasse 2 og 3
- f) Energi i tiltaksklasse 2 og 3

Til § 14-4 Godkjenningsområder for sentral godkjenning av foretak

Innledning

Bestemmelsen om godkjenningsområder for sentral godkjenning for ansvarsrett er gitt med hjemmel i pbl § 22-5.

Oppdeling i godkjenningsområder er kortfattet omtalt i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) kap. 10.8.1. Departementet la her opp til at det skulle foretas en ytterligere oppdeling av de områdene det kan gis sentral godkjenning for utover de to gjeldende områder som er henholdsvis ”Bygninger og installasjoner” og ”Anlegg, konstruksjoner og installasjoner”. Basert på tidligere erfaring fra den nå opphevede Godkjenningskatalogen, bidrar oppdeling i flere godkjenningsområder i den sentrale godkjenningsordningen til å lette kommunenes jobb/vurderinger i forhold til de foretak som har fått sentral godkjenning, og vil dermed også kunne føre til at godkjenningspraksisen blir mer ensartet mellom de ulike kommunene. I tillegg vil en omlegging til flere tiltakstyper/fagområder trolig også være gunstig i forhold til å gjøre betingelsene for utstedelse av tillatelse ”klare og entydige”. Departementet vil presisere at godkjenningsområdene angitt i § 14-4 kun gjelder den sentrale godkjenningsordningen. Ved at oppdelingen av godkjenningsområder kun vil være bindende for den sentrale godkjenningsordningen, gir forskriften fleksibilitet for kommuner og foretak til å foreta hensiktsmessig oppdeling av ansvarsrett. Det vil i veiledning til forskriften gis utfyllende beskrivelser av de ulike godkjenningsområdene for sentral godkjenning.

Til nr. 1

Bestemmelsen gjelder ansvarlig søker. Departementet foreslår her at funksjonen ansvarlig søker reduseres til ett godkjenningsområde. Dette begrunnes med at ansvaret til ansvarlig søker har betydelige likhetstrekk uavhengig av tiltakstype. Det fremstår således ikke som nødvendig å videreføre oppdeling av ansvarlig søker. Det kan gis godkjenning innen alle tiltaksklasser.

Til nr. 2

Bestemmelsen gjelder ansvarlig prosjekterende. Det gis her mulighet for å innvilge godkjenning for ”overordnet ansvar” for prosjektering innen tre områder;

- Bygning
- Anlegg eller konstruksjon
- Tekniske installasjoner

Med prosjektering av ”Overordnet ansvar” menes det at foretaket påtar seg ansvar for alle eller en del av prosjekterings oppgaver som tiltaket består av, og som de selv ikke har

kompetanse i eller ikke utfører med egne ansatte. Foretaket skal benytte kvalifiserte utøvere for de oppgaver som utføres av andre, og har selv koordineringsansvar og skal påse at disse aktørene oppfyller kvalifikasjons- og systemkrav.

Videre gis det mulighet for å søke om sentral godkjenning for prosjektering innen 11 spesifikke fagområder, så som arkitektur, utearealer og landskapsutforming, sikkerhet ved brann, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk.

Til nr. 3

Bestemmelsen gjelder ansvarlig utførende. Også her gis mulighet for å innvilge ”overordnet ansvar” som nevnt ovenfor under nr. 2. Videre gis det mulighet for å søke om sentral godkjenning for utførelse innen 13 spesifikke fagområder, så som innmåling og utstikking av tiltak, grunn- og terrengarbeider, plasstøpte betongkonstruksjoner, tømrerarbeider og montasje av trekonstruksjoner og riving og miljøsanering.

Til nr. 4

Bestemmelsen gjelder kontroll av tiltak. I likhet med ovennevnte funksjoner kan det for kontroll også gis sentral godkjenning for ”Overordnet ansvar for kontroll” i tiltaksklassene 1, 2 og 3. Videre kan det gis sentral godkjenning for kontroll innenfor 5 spesifikke fagområder, hvilket er geoteknikk, konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet, bygningsfysikk og energi (avgrenset til tiltaksklasse 2 og 3).

§ 14-5 Tilbaketrekking av sentral godkjenning

1. Sentral godkjenning skal trekkes tilbake når forutsetningene i pbl § 22-2 er oppfylt. Forøvrig gjelder følgende ved tilbaketrekking av sentral godkjenning:
 - a) Alvorlig overtredelse kan omfatte forhold som kan føre til overtredelsesgebyr etter pbl § 32-8 første ledd bokstav a) – g), bokstav j), unnlatelse av å etterkomme særskilt pålegg eller forbud gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og av å følge opp henvendelser som gjelder tilsyn.
 - b) Tilbaketrekking av sentral godkjenning skal foretas dersom foretaket gjennom sin praksis har vist at det ikke oppfyller de krav til pålitelighet og dugelighet som er nødvendige for å anses kvalifisert for godkjenning.
2. Ved vurdering av tilbaketrekking på grunnlag av overtredelse kan det legges vekt på om feilen eller mangelen i tiltaket er rettet.
3. Varsel om tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett skal sendes skriftlig til foretaket. Foretaket skal gis en frist til å uttale seg på minst 2 uker fra varselet er sendt.
4. Varsel og vedtak om tilbaketrekking av sentral godkjenning skal iverksettes uten ugrunnet opphold.

5. Før søker, prosjekterende og utførende foretak kan få tilbake sentral godkjenning skal det, i tillegg til det som fremgår av pbl § 22-2 andre ledd, være dokumentert at det er foretatt endringer i styringssystemet for å hindre gjentakelse og at styringssystemet er i bruk.
6. Ved vurdering av tilbaketrekking på grunnlag av overtredelse, og ny godkjenning skal det tas hensyn til om foretaket har rettet tiltaket.
7. Før kontrollforetak kan få tilbake sentral godkjenning som ansvarlig kontrollerende skal det, i tillegg til det som fremgår av pbl § 22-2 andre ledd, være dokumentert at det er foretatt endringer i styringssystemet for å hindre gjentakelse. I de første 12 månedene etter at sentral godkjenning er gitt tilbake, skal foretaket rapportere til den sentrale godkjenningsordningen om tildelte ansvarsretter og dokumentere at systemet er i bruk.

Til § 14-5 Tilbaketrekking av sentral godkjenning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl § 22-5 og viderefører i hovedsak de deler av gjeldende GOF § 27 som ikke er flyttet til lov, jf. pbl § 22-2. I tillegg foreslås å forskriftsfeste at vedtak om tilbaketrekking må treffes uten ugrunnet opphold.

Før det treffes vedtak om tilbaketrekking av sentral godkjenning skal det foretas en forholdsmessighetsvurdering der det tas hensyn til konsekvensene av tilbaketrekking for foretaket. Bestemmelsen viderefører prinsippet om at sanksjonen må stå i rimelig forhold til ulovligheten, som er presisert i pbl § 32-10 første ledd. Vurderingen bør alltid fremgå av vedtaket om tilbaketrekking av sentral godkjenning. Vurderingen vil være særlig relevant for ansvarlig kontrollerende, siden kontrollforetak i realiteten får et yrkesforbud når godkjenningen trekkes. Siden det dreier seg om profesjonelle, og godkjenningsordningen nettopp skal sikre at de har kjennskap til kravene, skal det imidlertid svært mye til før hensynet til foretaket tilsier at godkjenningen ikke trekkes.

Til nr. 1

Til bokstav a)

I henhold til pbl § 22-2 skal sentral godkjenning for ansvarsrett trekkes tilbake ved alvorlig overtredelse av plan- og bygningslovgivningen. Hva som anses som alvorlig er ikke uttømmende regulert i forskriften, men bestemmelsen er oppklarende i forhold til en del overtredelser som regelmessig anses som alvorlige. Forskriften viser til at forhold som kvalifiserer for illeggelse av overtredelsesgebyr, gjennomgående vil vurderes som alvorlige brudd på plan- og bygningsloven og vil kunne være grunnlag for tilbaketrekking av sentral godkjenning.

Feil som har vesentlig betydning for helse, miljø eller sikkerhet anses som alvorlige. Videre betraktes fravær av kontroll eller svikt i kontrollen på viktige og kritiske områder som alvorlig. Som alvorlig vurderes også igangsetting av arbeider uten tillatelse og unnlattelse av å følge opp henvendelser som gjelder tilsyn.

Regelen vedrørende manglende oppfølging av tilsyn må sees i sammenheng med § 14-1 som gir Statens bygningstekniske etat og klagenemnda adgang til å kreve fremlagt dokumentasjon av system og kompetanse. Unnlater et foretak å besvare slike henvendelser, anses det som en alvorlig overtredelse etter pbl § 22-2 første ledd og vitner også om at foretaket ikke innehar eller bruker forskriftsmessig styringssystem.

Til bokstav b)

Bestemmelsen understreker at manglende pålitelighet og dugelighet kan begrunne tilbaketrekking av sentral godkjenning. Kravene til pålitelighet og dugelighet relaterer seg til vilje og evne til å gjennomføre tiltaket i samsvar med regelverket.

Til nr. 2

Forskriftsbestemmelsen gir adgang til å vektlegge om en konkret feil eller mangel i tiltaket faktisk er rettet etter at overtredelse er avdekket.

Den sentrale godkjenningsmyndigheten har ingen sanksjonsmuligheter overfor foretak i byggesaker. Bare bygningsmyndighetene kan gi pålegg om retting til ansvarlige foretak. Godkjenningsordningen er avhengig av rapport fra kommunen om at eventuelle rettinger er foretatt. Hvorvidt det er foretatt retting vil derfor ikke være avgjørende, men inngå som ett av flere momenter som kan vektlegges i en tilbaketrekkingssak.

Til nr. 3

Bestemmelsen utdyper pbl § 22-2 første ledd tredje punktum om krav om varsel med frist til å uttale seg. I tråd med forslag til forskrifter om tilbaketrekking av lokal godkjenning foreslås en frist på 2 uker.

Til nr. 4

Bestemmelsen er en presisering av alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper om forsvarlig saksbehandling og pålegger den sentrale godkjenningsordningen å forberede og avgjøre saker om tilbaketrekking så snart det er praktisk mulig.

Bestemmelsen skal sikre at det ikke går for lang tid fra overtredelse eller mangelfull oppfyllelse av vilkår for godkjenning avdekkes til det varsles eller treffes vedtak om tilbaketrekking av sentral godkjenning.

Til nr. 5

Bestemmelsen gjelder vilkårene for å få tilbake sentral godkjenning, og viser til det som fremgår av pbl § 22-2 andre ledd, dvs. at tilbaketrekking av sentral godkjenning kan skje inntil foretaket ved ny søknad kan dokumentere at det forhold som forårsaket tilbaketrekking er rettet og vilkårene for godkjenning forøvrig er tilstede, herunder krav til pålitelighet og dugelighet. Ved ny søknad må foretaket må kunne dokumentere at det er foretatt endringer i styringssystemet basert på en analyse av årsakene til overtredelsen, og det må det synliggjøres hvilke tiltak som er gjennomført for å hindre gjentakelse av feilen. Det er ikke tilstrekkelig at systemet som sådan er endret, det må dokumenteres at endringen er implementert, og at systemet inkl. endringen er tatt i bruk. Det kreves ikke dokumentasjon fra utførte tiltak med nytt system, men det må kunne dokumenteres at det nye systemet vil bli tatt i bruk eller er i bruk i aktuelle tiltak, f eks ved henvisning til redegjørelse i søknad om ansvarsrett der prosjektorganisasjonsplanen viser at kompetansesvikt er rettet opp, dersom det er slik svikt som er årsaken til tilbaketrekkingen, eller at kvalitetssikringen nå fungerer mht oppfyllelse av tekniske krav eller dokumentasjonskrav. Det bør i størst mulig grad forutsettes at den sentrale godkjenningsmyndigheten fører tilsyn med foretak som søker ny godkjenning etter tilbaketrekking. Det presiseres at denne bestemmelsen ikke gjelder tilbaketrekking av sentral godkjenning for kontrollforetak. Her gjelder egne regler ettersom slike foretak må ha obligatorisk sentral godkjenning, se nr. 7.

Bestemmelsen i gjeldende pbl § 98a andre ledd som hjemler tidsbegrenset tilbaketrekking, videreføres ikke i forslag til ny plan- og bygningslov. Tilbaketrekking for bestemte tidsrom har vært ansett som en straffelignende reaksjon og bestemmelsen har ikke vært benyttet.

Til nr. 6

Det foreslås en forskriftsbestemmelse om at det skal tas hensyn om et konkret tiltak faktisk er rettet etter at overtredelse er avdekket. Dette vil være i samsvar med en allmenn rettsoppfatning, men er ikke ment å ta fokus vekk fra betydningen av at foretak til enhver tid skal oppfylle kvalifikasjonskravene. Den sentrale godkjenningsmyndigheten har ingen sanksjonsmuligheter overfor foretak i byggesaker. Bare bygningsmyndighetene kan gi pålegg om retting. Hvorvidt det er foretatt retting vil derfor ikke være avgjørende, men kan inngå som ett av flere momenter som det skal tas hensyn til i en tilbaketrekkingssak. Om tiltaket er rettet skal altså være et relevant moment ved vurderingen, men hvilken vekt det skal ha, må avgjøres konkret av godkjenningsorganet. Denne vurderingen må gjøres både ved tilbaketrekkingen og ved ny godkjenning etter tilbaketrekking. En tilsvarende bestemmelse vil også gjelde ved ny lokal godkjenning etter tilbaketrekking, se § 7-6 nr. 5.

Til nr. 7

Bestemmelsen angir rammene for hva som skal til for at foretak godkjent for kontroll kan få tilbake godkjenning. For det første skal – som for andre foretak – forholdet som førte til tilbaketrekking være rettet opp. Eventuelle svikt i kompetansen eller systemet skal være rettet. Tilsvarende skal grunnlag for at foretaket ikke oppfyller krav til pålitelighet og dugelighet være rettet.

Bestemmelsen krever også at kontrollforetak i 12 måneder etter at det igjen er godkjent skal rapportere til den sentrale godkjenningsordningen om tildelte ansvarsretter, og videre at foretaket skal dokumentere at systemet er i bruk. Dette er en særregel for kontrollforetak. Bakgrunnen for regelen er at kontrollforetak ikke kan vise at det i praksis oppfyller kriteriene for godkjenning før det får igjen godkjenningen, fordi det ikke kan tildeles ansvarsrett uten godkjenning. Samtidig er kontroll viktig i kvalitetssikringen av tiltak, og foretakenes oppfyllelse av kravene bør være sikret. Godkjenningsordningen bør derfor få opplysninger for å kunne etterprøve at foretaket også i praksis er kvalifisert.

§ 14-6 Register over foretak med sentral godkjenning

1. Register, jf. pbl § 22-1 siste ledd, skal inneholde opplysninger om foretakets eller enhetens identifikasjon, godkjenningsområde og godkjenningens varighet.
2. Registeret kan i tillegg til opplysningene i nr. 1, inneholde oversikt over endringer i registeret, herunder nye og utmeldte foretak, advarsler og tilbaketrukne godkjenninger. Offentliggjøring av advarsler og tilbaketrekkinger skal ikke skje før eventuelle klager er avgjort, eller klagefristen har gått ut.
3. Registeret skal på hensiktsmessig måte være tilgjengelig for brukere og publikum.

Til § 14-6 Register over foretak med sentral godkjenning

Til nr.1

Bestemmelsen er hjemlet i pbl §§ 22-1 og 22-5, og en videreføring av gjeldende rett.

Til nr.2

Bestemmelsen er ny, og fastslår at registeret også kan inneholde en oversikt over godkjenninger som er trukket tilbake eller foretak som har trukket seg fra ordningen. Dette er i hovedsak en forskriftsfesting av gjeldende praksis. Bestemmelsen fastslår at dersom en slik oversikt skal gjøres offentlig, skal årsaken for tilbaketrekking eller utmelding fremgå. Dette fordi det kan være ulike årsaker til at et foretak tas ut av registeret, og det kan fort bli misvisende å samle alle på en liste uten nærmere forklaring på årsak. Der foretak har trukket seg fra ordningen på grunn av varsel om tilbaketrekking, kan registeret angi årsaken til varselet og den av foretaket oppgitte grunn til at det trakk seg fra ordningen. Listen kan i tillegg oppgi dato for tilbaketrekking eller utmelding. For å forhindre at foretak opplever å bli hengt ut urettmessig, bør offentliggjøring av advarsler og tilbaketrekking vente til eventuelle klager er avgjort, eller klagefristen har gått ut

Til nr.3

Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende GOF § 28 nr. 3.

§ 14-7 Gebyr for sentral godkjenning

1. For sentral godkjenning skal det betales et gebyr som skal dekke kostnadene knyttet til den sentrale godkjenningsordningen. Følgende gebyrer kan fastsettes:
 - a) Behandlingsgebyr for søknad om sentral godkjenning
 - b) Årsgebyr for å inneha sentral godkjenning
 - c) Gebyr for behandling av søknad om fornyelse av sentral godkjenning.
2. Gebyrene etter nr. 1 fastsettes av departementet. Gebyrene kan differensieres i forhold til antallet godkjenningsområder.

Til § 14-7 Gebyr for sentral godkjenning

Bestemmelsen er en videreføring av gjeldende GOF § 29, og viderefører at den sentrale godkjenningsordningen skal være selvfinansierende gjennom gebyrer. Det følger av loven at gebyrene ikke skal overstige selvkost.

Gebyr kan fastsettes for behandling av søknad og endringssøknad om sentral godkjenning, årsgebyr for å inneha sentral godkjenning og gebyr for behandling av søknad om fornyelse.

§ 14-8 Klage. Klagenemnd

1. Vedtak om sentral godkjenning, herunder vedtak om tilbaketrekking, kan påklages av parter og andre med rettslig klageinteresse.
2. Klagenemnda er klageinstans for enkeltvedtak om sentral godkjenning truffet av Statens bygningstekniske etat etter pbl § 22-1 og denne forskrift.

Klagenemnda skal bestå av totalt seks medlemmer. Nemndas leder skal være jurist. Videre skal det være fem medlemmer med en representant fra hver av følgende grupperinger:

- søkere, prosjekterende og kontrollerende
- utførende bygg og anlegg
- utførende bygg og anlegg, arbeidstakersiden
- brukerinteresser på tiltakshaversiden
- brukerinteresser i det offentlige.

Det skal oppnevnes personlige varamedlemmer. Medlemmer og personlige varamedlemmer oppnevnes av departementet etter forslag fra berørte bransje- og brukerinteresser.

Klagenemnda er vedtaksfør når fem medlemmer er til stede. Sakene avgjøres ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Klagenemndas avgjørelser kan ikke påklages.

Funksjonstiden for klagenemndas medlemmer og varamedlemmer er tre år. Medlemmer og varamedlemmer kan gjenoppnevnes for ytterligere en periode.

Klagenemnda kan i samråd med sekretariatet innhente sakkyndig bistand.

Til § 14-8 Klage. Klagenemnd

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl § 22-5 og er en presisering av retten til å klage på enkeltvedtak, samt en utfyllelse av loven gjennom regler om organisering av klagenemnd.

Bestemmelsen viderefører i det vesentlige gjeldende GOF § 30. Gjeldende GOF § 30 nr. 3 om klagenemndas sekretariat er fjernet og delvis overført til § 14-1 (Organ for sentral godkjenning). Det foreslås dessuten en endring i antall medlemmer i klagenemnda fra syv til seks medlemmer.

Til nr. 1

Enkeltvedtak som kan påklages til klagenemnda, er vedtak om innvilgelse eller avslag på søknad om sentral godkjenning eller fornyelse av godkjenning, samt vedtak om tilbaketrekking av godkjenning.

Beslutning om ikke å treffe vedtak er ikke enkeltvedtak og kan ikke påklages. Dette vil for eksempel være tilfelle der Statens bygningstekniske etat på grunnlag av tilsyn finner at vilkårene for godkjenning er oppfylt og beslutter at godkjenning ikke skal trekkes tilbake.

For å ha rettslig klageinteresse kreves det at man har en viss tilknytning til saken, men vedtaket trenger ikke å ha rettslige konsekvenser for klageren. Klageinteressen vurderes opp mot begrunnelsen og temaet for klagen. Konkurrans- og markedsmessige hensyn anses ikke

som rettslig klageinteresse.

Til nr. 2

Bestemmelsen regulerer klagenemndas oppnevning og sammensetning, hva som kreves for at nemnda skal være vedtaksfør og klagenemndas funksjonstid. Nemndas medlemmer og varamedlemmer oppnevnes av Kommunal- og regionaldepartementet.

Etter gjeldende rett skal grupperingen ”utførende tekniske installasjoner” være representert i klagenemnda. I forslag til ny forskrift er næringsgruppen ikke prioritert med egen representant i klagenemnda, men omfattes av grupperingen ”utførende bygg og anlegg”. Seks medlemmer i klagenemnda anses tilstrekkelig til å ivareta en forsvarlig klagebehandling.

DEL 4 KONTROLL, TILSYN OG OVERTREDELSESGBYR

Kap XV Kontroll av tiltak

Innledende merknader til kap XV

Etter ny pbl § 24-1 skal det gjennomføres kontroll når det foreligger viktige og kritiske områder og oppgaver. Endringen innebærer en innstramming og tydeliggjøring av når det er nødvendig med kontroll. I gjeldende regelverk er det mulig for kommunene å kreve uavhengig kontroll av viktige og kritiske områder, men muligheten blir i de fleste kommuner praktisert som en unntaksregel. Lovendringen innebærer at kravet om uavhengig kontroll blir obligatorisk, samtidig som kommunene i tillegg får mulighet til å kreve uavhengig kontroll ut fra lokale forhold. Den nåværende egenkontrollen går inn som et krav til foretakenes kvalitetssikring, og uavhengig kontroll blir eneste kontrollform. Begrepet ”kontroll” blir dermed ensbetydende med ”uavhengig kontroll”, og erstatter dette, slik at det bare er begrepet ”kontroll” som benyttes. Endringen kommer som følge av overføringen av kontrollansvaret til aktørene selv i 1997 ikke har hatt den ønskede effekt på kvaliteten på byggverk.

I proposisjonen er det forutsatt at forskriften skal klargjøre hva som faktisk og rettslig ligger i kontrollfunksjonen. I stortingskomiteens innstilling er det forutsatt at kriteriene for når det skal kreves kontroll skal ta utgangspunkt i områder som har betydning for liv, helse og sikkerhet, hvor konsekvensene av feil er alvorlige, og områder hvor kostnadene ved feil er store enten økonomisk eller helsemessig, slik at det både i et samfunnsøkonomisk og forbrukerperspektiv er mye å spare på en enkel og effektiv kontroll. Stortingskomiteens innstilling beskriver at målet med økt omfang av og tydeligere krav til kontroll, er bedret kvalitet og reduksjon av byggfeil. Omfanget av kontrollen må vurderes ut fra det som til enhver tid anses nødvendig for å komme kvalitetsmangler og byggfeil til livs. Ved siden av å øke fokus på kvalitet i tiltakene, er kontrollen ment å bidra til å heve kvaliteten på foretakenes arbeid generelt. Omfanget må vurderes ut fra tiltakets kompleksitet og kost/ nyttevurderinger for tiltakshaver. Større og kompliserte tiltak hvor konsekvensene av feil er store, vil kreve mer omfattende kontroll enn små og enkle tiltak. Kontrollen må tilpasses entreprisen og fremdriften i prosjektet, slik at den i størst mulig grad blir en naturlig del av prosjektet. Komiteen har dessuten bedt regjeringen om å følge opp behovet for å sikre et godt inneklima i skoler og barnehager.

Pbl §§ 24-1 og 24-2 gir departementet hjemmel til å gi forskrift om:

- Kriterier for når det skal føres kontroll,
- krav om kontroll av særskilte områder ved fare eller andre samfunnsmessig viktige forhold,
- gjennomføring av kontroll, og
- unntak fra krav om kontroll.

For å imøtekomme den vedtatte lovens intensjon innebærer forslaget til forskrift at det blir kontroll i mange tiltak. For å få til en reell og god kontroll, er kravene til gjennomføring av kontroll gjort så tydelige og enkle som mulig. Kontrollen i tiltaksklasse 1 er begrenset til en enkel kontroll av de områdene der det ofte oppstår kostnadskrevende feil. Kontrollen i de høyere tiltaksklassene er relativt kjent for foretakene i bransjen, og mye av den utføres allerede som sidemannskontroll, blant annet i overensstemmelse med Norsk Standard. Med den differensierte gjennomføringen av kontroll, og kompetansen som finnes hos mange

foretak i dag, mener departementet at det relativt raskt vil kunne etableres tilstrekkelig antall foretak som kan gjennomføre kontroll i alle tiltakene det vil bli krav om det.

For å få en mest mulig helhetlig kontroll, vil det være en fordel om det samme foretak kontrollerer prosjekteringen og utførelsen i et tiltak. Det er imidlertid ikke mulig å forutsi behovet for spesialisert kontroll, og heller ikke hvilke kontrollforetak som vil finnes. Departementet har derfor ikke valgt å gi en regel om at det skal være samme foretak, men stiller i stedet et generelt krav i § 15-6 nr. 2 om at kontrollen skal være helhetlig, det vil si at hvert enkelt foretak må vurdere sin kontroll i forhold til tiltaket som helhet, og ivareta grensesnitt i forhold til andre kontrollområder. Dette medfører at det blir samme mulighet til å bruke forskjellige foretak, samt underkonsulenter, som for ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende. Se nærmere om ansvarsrett i denne forskrift § 13-6 med merknader.

For å oppnå ønsket effekt raskt, bør kravene til kontroll iverksettes raskt. Ettersom det stilles krav om obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak, vil det være nødvendig med overgangsregler når det gjelder kvalifikasjonskrav og godkjenning. Departementet foreslår derfor at kontroll etter nye regler kan føres av foretak som har godkjenning for kontroll etter gjeldende regler, inntil godkjenningen for det enkelte foretak skal fornyes. Godkjenningens varighet er 3 år. Kravet til uavhengighet vil imidlertid gjelde, og kommunene må påse at dette ivaretas i den enkelte sak. Det vil bare være kvalifikasjonskravene det gis overgangsregler om, mens kravene til kontroll av viktige og kritiske områder ønskes iverksatt straks. Det er i dag omlag 9.000 foretak som har sentral godkjenning for kontroll, og svært mye av kontrollen vil være enkel gjennomgang av byggverk i tiltaksklasse 1. Det vil derfor være mulig å gjennomføre kontrollen med foretak som er godkjent etter gjeldende krav, og nye godkjenningskrav kan dermed fases inn etter hvert som foretakene søker fornyelse av godkjenningen, og nye, spesialiserte kontrollforetak etableres.

§ 15-1 Krav til uavhengighet for ansvarlig kontrollerende

1. Ansvarlig kontrollerende skal ikke delta i prosjektering eller utførelse i tiltaket som det skal kontrollere.
2. Ansvarlig kontrollerende må være en annen juridisk enhet enn det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres.
3. Personlige eller økonomiske tilknytninger til tiltakshaver eller andre ansvarlige foretak i tiltaket, skal avklares og beskrives i ansvarsrettsøknaden.
4. Kommunen kan avslå søknad om ansvarsrett dersom den finner at det er så sterke tilknytninger at det kan påvirke kontrollen eller uavhengigheten på andre måter ikke er tilstrekkelig.

Til § 15-1 Krav til uavhengighet for ansvarlig kontrollerende

Bestemmelsen er en endring i forhold til gjeldende rett, og en presisering av pbl § 23-7 om at ansvarlig kontrollerende skal være uavhengig av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres. Vurderingen av om foretaket er tilstrekkelig uavhengig skjer ved kommunens tildeling av ansvarsrett.

Gjeldende rett beskriver i veiledning til saksbehandlingsforskriften at krav til uavhengighet for uavhengige kontrollforetak medfører at ansvarlig kontrollerende må være en annen juridisk enhet enn det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres.

I og med at den avgjørende faktoren for ansvarlig kontrollerendes uavhengighet og en god mulighet for å avdekke feil som ikke er oppdaget tidligere, er at ansvarlig kontrollerende ikke skal delta i prosjektering eller utførelse av tiltaket det skal kontrollere, er dette nå lagt inn som en bestemmelse i forskriften. I tillegg er det tatt inn habilitetsvurderinger for å unngå at eventuelle tilknytninger hindrer reell kontroll og avdekking av vesentlige feil.

Bestemmelsen er ment å være i overensstemmelse med norske standarders krav til uavhengig kontroll på den måten at dersom det er valgt et uavhengig kontrollforetak etter en norsk standard, vil dette kontrollforetaket også anses som uavhengig etter plan- og bygningsloven.

Kravet til avklaring av personlige eller økonomiske tilknytninger til tiltakshaver eller andre ansvarlige foretak i tiltaket, gjelder naturligvis ikke de vanlige kontraktsforholdene som oppstår i tiltaket, f eks at det er tiltakshaver som har ansvaret for å kontrahere ansvarlig kontrollerende. Det er heller ikke noe i veien for at tiltakshaver har en rammeavtale med ett kontrollforetak. Det kan imidlertid forholde seg annerledes dersom et av de andre ansvarlige foretak har rammeavtale med et kontrollforetak, og denne videreføres av tiltakshaver. I så fall må kommunen vurdere nærmere hvilken betydning en slik avtale har for habiliteten.

§ 15-2 Obligatorisk krav om kontroll

1. I tiltaksklasse 1 skal det gjennomføres kontroll med inneklima og fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen, takkonstruksjoner og våtrom i boliger og fritidsboliger, skoler, barnehager og arbeidsbygg.
2. I tiltaksklasse 2 og 3 skal det gjennomføres kontroll med geoteknikk, brannsikkerhet, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk. Kontroll av bygningsfysikk er begrenset til grensesnitt mellom fukt, energi og inneklima.

Til § 15-2 Obligatorisk krav om kontroll

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 24-1 tredje ledd, og angir kriterier for når det skal føres kontroll etter første ledd bokstav a) når det foreligger viktige og kritiske områder og oppgaver.

Bestemmelsen innebærer en innstramming og presisering av gjeldende rett. Etter gjeldende rett kan kommunen kreve uavhengig kontroll av viktige og kritiske områder når kommunen vurderer det nødvendig på bakgrunn av kontrollforetakets kvalifikasjoner, valg av løsninger, sannsynlighet for feil, tiltakets vanskelighetsgrad og konsekvenser ved feil eller mangler. I praktiseringen av gjeldende rett har de fleste kommunene bare unntaksvis stilt krav om uavhengig kontroll. I forskriftsforslaget blir kriteriene obligatoriske og derved ikke avhengig av kommunenes vurdering eller avgjørelse. Det skal derfor fremgå av gjennomføringsplanen for tiltaket at forskriftskravene om kontroll ivaretas.

Geoteknikk, konstruksjonssikkerhet og brannsikkerhet i tiltaksklasse 2 og 3 vurderes som sikkerhetsmessige forhold hvor konsekvensene av feil er alvorlige. Bygningsfysikk, i form av grensesnittet mellom fukt, energi og inneklima vurderes som områder hvor kostnadene ved feil er så store, enten økonomisk eller helsemessig, at det er behov for kontroll. For

bygningfysikk hvor forbrukerhensynet er viktig, vurderes kontroll også for de tiltaksklasse 1, men med den begrensning at kontrollen kan dreie seg om inneklimate og fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen, takkonstruksjoner og våtrom i boliger, skoler, barnehager og arbeidsbygg. Krav om kontroll vil gjelde for alle søknadspliktige tiltak, også der det ikke kreves andre ansvarlige foretak.

Forslaget innebærer at det vil bli innført krav om kontroll i et stort omfang av byggetiltak. For å få ønsket effekt når kontrollen får et stort omfang, foreslår departementet samtidig at forskriften differensierer gjennomføringen av kontrollen, slik at mindre tiltak får en mer spesifikk og enklere kontroll enn større tiltak, jf. §§ 15-7 og 15-8. Det presiseres at forslaget her er et høringsutkast, og at departementet ønsker synspunkter og innspill på hva som skal forskriftsfestes som viktige og kritiske områder som gjenstand for kontroll.

§ 15-3 Krav om kontroll etter kommunens vurdering

Kommunen kan etter en konkret vurdering stille krav om kontroll, også for forhold som ikke faller inn under § 15-2, når det i planbestemmelser, forhåndskonferanse, søknadsbehandlingen eller ved tilsyn anses å foreligge forhold ved tomten, tiltaket eller aktørene som gjør det nødvendig med kontroll for å sikre kvalitet i det ferdige byggverket.

Til § 15-3 Krav om kontroll etter kommunens vurdering

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 24-1 tredje ledd, og angir kriterier for når det skal føres kontroll etter første ledd bokstav b) når kommunen krever det etter en konkret vurdering. Kommunens mulighet til å kreve kontroll er en videreføring av gjeldende rett, hvor kommunen etter veiledningen til saksbehandlingsforskriften skal vurdere også andre forhold ved tiltaket.

Den konkrete vurderingen til kommunenes krav om kontroll vil basere seg på at det i planbestemmelser, forhåndskonferanse, søknadsbehandlingen eller ved tilsyn anses å foreligge forhold ved tomten, tiltaket eller aktørene som gjør det nødvendig med kontroll for å sikre kvalitet. Eksempler på tilfeller hvor det kan være aktuelt er for deler av kommunen som er avmerket som hensynssoner i plan, som grunnforhold, naturbelastninger eller klimapåvirkninger, plassering av byggverk på utfordrende tomter i tettbebygde områder med videre. Det kan også tenkes behov for kontroll der tiltaket skal gjennomføres med utstrakt bruk av underleverandører eller hvor kommunen har dårlig erfaring med foretakene. Vurderingen må være konkret og knyttet til den enkelte byggesak. Det er ikke anledning til å gi retningslinjer om kontroll på generelt grunnlag.

§ 15-4 Tidsavgrensede kontrollområder (ikke gitt)

Til § 15-4 Tidsavgrensede kontrollområder (ikke gitt)

Denne hjemmelen holdes av til midlertidige forskrifter om kontroll i pbl § 24-1 tredje ledd andre punktum, når det oppdages akutte forhold av samfunnsmessig betydning. Det kan gjelde bestemte brannløsninger som ikke fungerer, ved sammenstyrting av bestemte konstruksjoner, ved innføring av nye krav til energi og universell utforming og lignende. Departementet vil ikke bruke hjemmelen i denne omgang, men vil i stedet peke på den utvidede tilsynsplikten for kommunene i en avgrenset periode, for enkelte satsningsområder, jf. § 16-3, og senere vurdere om slike områder skal være gjenstand for kontroll.

§ 15-5 Unntak fra krav om kontroll

Kommunen kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra krav om kontroll av tiltak som omfattes av § 15-2, når kontroll er unødvendig for å sikre at tiltaket er i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Til § 15-5 Unntak fra krav om kontroll

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 24-1 andre ledd.

Bestemmelsen er en videreføring av unntak fra kontroll etter gjeldende rett, men får et noe annet innhold i og med at den blir en unntaksbestemmelse for kriterier som er objektive og obligatoriske. Hjemmelen er derfor begrenset til særlige tilfeller, er blitt en ”kan” regel i stedet for ”skal” regel og vil fortsatt dreie seg om de tiltakene der kontroll er unødvendig. Slike unntak kan baseres på lokale forhold og lokal kunnskap som gjør at kommunen føler seg trygg på at kontroll ikke er nødvendig. Unntak kan for eksempel baseres på at kommunen gjennom en aktiv tilsynsfunksjon, både med hensyn til plan- og bygningslovens regelverk og andre fagmyndigheters tilsyn, for eksempel brannvesenet, arbeidstilsynet med videre, klarer å forebygge feil og mangler.

§ 15-6 Generelle krav til gjennomføring av kontrollen

1. Kontrollen skal gjennomføres på fagområder som er angitt i gjennomføringsplanen og beskrevet i søknad om ansvarsrett for kontroll.
2. Kontrollen skal være helhetlig og tverrfaglig, og ha fokus på grensesnitt mellom foretakenes oppgaver.
3. Prosjekteringen skal kontrolleres mot krav og forutsetninger gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og at prosjekteringen gir tilstrekkelig grunnlag for utførelsen. Utførelsen skal kontrolleres mot produksjonsunderlaget.
4. Ansvarlig kontrollerende skal kontrollere:
 - a) At relevante krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven innenfor det aktuelle kontrollområdet og for det aktuelle tiltak, er i varetatt i prosjekterendes og utførendes styringssystem
 - b) Den gjennomførte og dokumenterte kvalitetssikringen i tiltaket
 - c) Gjennomføring av prosjektering og utførelse.
5. Kontrollen av prosjekteringen og utførelsen etter nr. 4 bokstav c) skal legges på et hensiktsmessig nivå i forhold til den dokumenterte kvalitetssikringen og bruk av standarder, jf. også nr. 4 bokstav a) og b). Ved god dokumentasjon av kvalitetssikringen, vil kontrollen av prosjekteringen og utførelsen kunne være stikkprøvemessig.
6. For de delene av fagområdet som bare kan kontrolleres når byggverket er ferdig, er det tilstrekkelig at ansvarlig kontrollerende foretar en sluttkontroll.

Til § 15-6 Generelle krav til gjennomføring av kontrollen

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 24-2 fjerde ledd og er en presisering av hvordan kontrollen skal gjennomføres.

Bestemmelsen er en videreføring av de generelle kravene til gjennomføring, og er en utdyping av de forholdene som blir spesielle for en kontroll, fordi gjeldende rett beskriver gjennomføring av både egenkontroll og uavhengig kontroll.

Kontrollen skal som fastsatt i loven, beskrives i gjennomføringsplanen for tiltaket, hvilket innebærer at kontrollforetaket må tidlig inn i prosjektet og delta i planleggingen av fremdriften, slik at kontrollen blir en naturlig del av prosjektet, jf. denne forskrift § 13-5 om ansvarlig kontrollerendes ansvar. Kontrollen skal videre som fastslått i loven, ha fokus på grensesnittene mellom overlappende fagområder, fordi det er i grensesnittene at feilene ofte oppstår.

Kontrollen er en tilleggsgjennomgang enten tverrfaglig eller enfaglig med spisskompetanse for å oppdage de feil og mangler i forhold til myndighetskravene som ikke er oppdaget tidligere. Kontrollen er også et grunnlag for dialog underveis i prosessen for å sikre at de riktige forutsetninger og metoder blir lagt til grunn for en kvalitetsmessig god prosjektering og utførelse.

Kontrollansvarliges ansvar etter loven er å melde fra til kommunen om uoverensstemmelser med regelverket. Kontrollerende er ferdig med sin oppgave og sitt ansvar dersom en

tilfredsstillende plan for kontroll er fulgt og avvikene ansvarlig kontrollerende har avdekket først er meldt til de ansvarlige og deretter til kommunen. Dersom det er uenighet mellom kontrollerende og prosjekterende og/eller utførende om løsninger, må ansvarlig kontrollerende vurdere feil og behov for retting. Prosjekterende og utførende har primæransvaret for tiltakets kvalitet, og har ansvaret for retting av feil som blir avdekket og for feil som ikke blir avdekket etter en forsvarlig kontroll som er utført i henhold til godkjent kontrollplan.

Kontrollen skal legges på et hensiktsmessig nivå i forhold til den dokumenterte kvalitetssikringen og bruken av standarder. Det innebærer at kontrollen må ta utgangspunkt i foretakenes systemer for å se om de relevante kravene i plan- og bygningsloven er lagt inn i sjekklister og andre kvalitetssikringsdokumenter som skal brukes i tiltaket. Deretter kontrolleres at systemet er brukt i tiltaket og at dokumentasjonen på at det er brukt sannsynliggjør en riktig kvalitet. Kontrollen av prosjekteringen og utførelsen planlegges i forhold til hvor godt systemet og den dokumenterte kvalitetssikringen sannsynliggjør kvaliteten. En godt dokumentert kvalitetssikring vil medføre en mer stikkprøvemessig kontroll av resultatet. Er kvalitetssikringen dårlig dokumentert, vil kontrollen av prosjekteringen og utførelsen måtte bli grundigere.

Når tiltaket er ferdig foretar ansvarlig kontrollerende en kontroll av de delene av fagområdet som bare kan kontrolleres når byggverket er ferdig, for eksempel tetthetsmåling og termofotografering.

§ 15-7 Gjennomføring av kontrollen i tiltaksklasse 1

1. Ansvarlig kontrollerende skal foreta en enkel kontroll av at tilstrekkelig prosjektering av fuktsikring foreligger, herunder utforming av viktige detaljløsninger, og at nødvendig produktdokumentasjon for byggevarene foreligger.
2. Ansvarlig kontrollerende skal foreta en enkel kontroll av at utførelse er gjennomført i henhold til produksjonsunderlaget og at produktene er brukt i samsvar med forutsetningene i produktdokumentasjonen.

Til § 15-7 Gjennomføring av kontrollen i tiltaksklasse 1

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 24-2 fjerde ledd og er en presisering av hvordan kontrollen skal gjennomføres. Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende rett.

Ved kontroll av mindre kompliserte tiltak etter tiltaksklasse 1, som for eksempel boliger og tilbygg til skoler, barnehager og arbeidsbygg, foreslås kontrollen begrenset til en oversikt over at de viktige detaljløsningene for fuktsikring og inneklime er prosjektert og en stikkprøvemessig tverrfaglig kontroll av at løsningene blir riktig utført. Denne kontrollen er ment å være effektiv ved at den skal kunne gjennomføres med relativt lite bruk av tid, samtidig som den vil få en betydelig økning av sannsynligheten for riktig kvalitet. Kontroll av utførelsen skal ta utgangspunkt i prosjekteringen, herunder også produktinformasjonsblader, og skal påse at utførelsen er gjort i henhold til tegninger og beskrivelser.

§ 15-8 Gjennomføring av kontrollen i tiltaksklasse 2 og 3

1. Ansvarlig kontrollerende skal kontrollere prosjekteringsforutsetninger, herunder verifikasjonsmetoder, resultater og dokumentasjon.
2. For prosjekteringen skal de valgte ytelser og løsninger kontrolleres opp mot forutsetningene i nr. 1.
3. Ansvarlig kontrollerende skal kontrollere at produksjonsunderlaget er beskrevet tydelig og tilstrekkelig for utførelsen.
4. Ansvarlig kontrollerende skal foreta kontroll av utførelsen ved å kontrollere at produksjonsunderlaget er komplett på byggeplassen og at tiltaket blir utført i henhold til produksjonsunderlaget, herunder at produkter brukes i samsvar med produktdokumentasjonen.

Til § 15-8 Gjennomføring av kontrollen i tiltaksklasse 2 og 3

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 24-2 fjerde ledd og er en presisering av hvordan kontrollen skal gjennomføres. Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende rett.

Kontroll av større og mer kompliserte tiltak foreslås å være grundigere enn kontroll av tiltak i tiltaksklasse 1. De større tiltakene er mer komplekse, og prosjekteringen deles ofte inn i en forprosjektfase og en detaljprosjekteringsfase. Kontrollen vil da ta utgangspunkt i forprosjektet og kontrollere forutsetningene og verifikasjonsmetodene. Kontrollen av detaljprosjekteringen vil dreie seg om den samsvarer med forutsetningene i forprosjektet. Ansvarlig kontrollerende må dernest kontrollere at produksjonsunderlaget som overleveres utførende foretak gir en god nok beskrivelse, slik at byggverket kan bygges effektivt og riktig. I utførelsesfasen er det viktig at ansvarlig kontrollerende kontrollerer at produksjonsunderlaget er komplett på byggeplassen og at tiltaket blir utført i henhold til produksjonsunderlaget, enten på en stikkprøvemessig basis dersom utførende dokumenterer kvaliteten på utførelsen godt og fortløpende, eller grundigere dersom utførende dokumenterer kvalitet i mindre grad.

Ved forenklet prosjektering av brannsikkerhet (ihht veiledning til teknisk forskrift) i tiltaksklasse 2 og 3 og ved bruk av energitiltaksmodellen, kan kontrollen begrenses til å undersøke om ytelsene er tilstrekkelig beskrevet.

§ 15-9 Avslutning av kontroll

1. Ansvarlig kontrollerende skal utføre sluttkontroll som skal vise at byggverkets oppfyller krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Ansvarlig kontrollerende skal i sluttkontrollen påse at kontrollen er dokumentert, at alle avvik er lukket, og at dette er meldt til ansvarlig søker som grunnlag for utkvittering av gjennomføringsplanen.
2. Ansvarlig kontrollerende skal dokumentere at kontrollen er utført tilfredsstillende. Ved avslutningen av kontrollen skal ansvarlig kontrollerende utarbeide en sluttrapport som vedlegg til kontrollerklæringen. Sluttrapporten for kontrollen skal inneholde en oppsummering av kontrollarbeidet med en kort beskrivelse av hva som er kontrollert, de viktigste avdekkede feilene og at de er rettet underveis. Rapporten skal sendes til ansvarlig søker og tiltakshaver.
3. Ansvarlig kontrollerende skal kontrollere at det foreligger dokumentasjonsgrunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av tiltaket.

Til § 15-9 Avslutning av kontroll

Sluttkontrollen omfatter:

- At det er utarbeidet dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold.
- Etterkontroll og målinger (for eksempel termografering, tetthetskontroll, måling av lekkasjetall og fuktnivå i materialer ved innlukking av konstruksjoner).
- Tilstandsanalyser og skadevurderinger.
- Ferdigstillelse av kontrolldokumentasjonen
- Kontroll av at alle avvik er lukket

Gjennomføringsplan og kontrollplan vil måtte angi hvilke kontrollmålinger som skal utføres på tiltaket.

Aktuelle kontrollmålinger kan være:

- Dimensjoner på rømningsveier
- Tetthetsmålinger av bygg
- Trykktesting av rør
- Måling av lydisolasjon og støy mellom enheter
- Lyd og kapasitetsmåling av tekniske anlegg etc.
- Fukt (for eksempel i treverk og betong)
- Retthet (lodd, vinkel, fall etc)
- Mål (bredde, høyde, lysåpning etc)
- Oppfyllelse av krav til universell utforming

Kontrollmålinger kan utføres i kvalitetssikringen eller som del av kontroll. Omfang av og ansvar for eventuelle kontrollmålinger må gå fram av gjennomføringsplan evt. kontrollplan.

Ansvarlig kontrollerende skal foreta sluttkontroll og skrive sluttkontrollrapport som vedlegg til kontrollerklæring, jf. § 13-5 bokstav b). Sluttkontrollrapporten skal inneholde ansvarlig kontrollerendes oppsummering av kontrollarbeidet i tiltaket og vurdering av oppnådd kvalitet i forhold til definerte krav. Der det søkes om midlertidig brukstillatelse omfatter sluttkontrollen både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Dette kan gjøres i samme rapport. Kontrollrapporten skal vise at kontrollen er gjennomført slik den er planlagt, og skal angi avvik og avviksbehandling i tiltaket, jf. § 13-5 bokstav c). Der det ikke er konstatert avvik, kan rapporten være en enkel beskrivelse av gjennomføringen av kontrollen slik den er planlagt. Sluttkontroll og dokumentasjon av denne må sendes ansvarlig søker som bruker den til å oppdatere gjennomføringsplanen før søknad om ferdigattest.

Kontrolldokumentasjon kan eksempelvis være kontrollkopier av dokumenter (rapporter, tegninger, materialister, arbeidsbeskrivelser etc.), sjekklister, testrapporter, befæringsrapporter, loggbøker, byggemøtereferater, e-post, foto, film, og elektroniske verktøy (BIM).

Utførelsen dokumenteres i første rekke rent fysisk, dessuten i dagbøker, protokoller etc. Fotografier bør også brukes, spesielt gjelder dette de delene av byggverket som er vanskelig tilgjengelige for inspeksjon på et senere tidspunkt, dvs. deler som ligger under bakken og deler som bygges inn.

I praksis kan fotodokumentasjon ordnes effektivt med digitale verktøy. Foto av kritiske arbeidsoperasjoner kan for eksempel tas med mobiltelefon og sendes til en server hvor bildet lagres i en mappe for byggeprosjektet. Eksempler på kritiske arbeidsoperasjoner som bør dokumenteres med fotografier er plassering av dremsledningene i grunnen, dremsplater på vegg, montering av radonsperre, tettelsninger rundt gjennomføringer i klimaskjermen, tettelsninger rundt gjennomføringer i brannskillekonstruksjoner.

En del av kontrollen kan gjennomføres ved gjennomgang av utførendes fotodokumentasjon, hvis utførende i løpet av sitt arbeid systematisk tar foto av kritiske arbeidsoperasjoner, som legges i byggemappen, hvor bildene knyttes til prosjekteringsmaterialet, slik at det er lett å identifisere hvor bildene er tatt.

Kontrollerklæring utarbeides av ansvarlig kontrollerende som erklæring på at kontroll er gjennomført og kontrollen viser at løsningene er i samsvar med bygningslovgivningen. Kontrollerklæring skal inngå i ansvarlig søkers grunnlag for søknad om igangsettingstillatelse, og for søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Kontrollerklæringen skal angi i hvilken grad tiltaket og ansvarlig kontrollerende har dokumentert samsvar med plan- og bygningslovgivningens krav. Kontrollerklæringen skal sendes ansvarlig søker, men skal ikke sendes til kommunen.

Kap XVI Kommunens tilsyn

Innledende merknader til kap XVI

Tilsyn er hjemlet i pbl kap. 25, som inneholder to bestemmelser, § 25-1 om tilsynsplikt, og § 25-2 om tilsynets innhold. I gjeldende plan- og bygningslov har kommunene en generell tilsynsplikt hjemlet i § 10-1. Tilsynsplikten er nå forsterket.

I gjeldende forskrifter er tilsyn regulert i SAK § 35 og GOF § 9. SAK § 35 gjelder det kommunale tilsynet, og viser til tilsynsplikten i pbl § 10-1, og presiserer at bestemmelsen gjelder uavhengig av sakstype. Andre ledd angir rammene for tilsyn i tid, samt at kommunen står fritt med hensyn til omfang og metode. Tredje ledd viser til kommunens muligheter for bruk av sanksjoner ved påvist svikt innenfor prosjektering, utførelse og kontroll. GOF § 9 gjelder den sentrale godkjenningsordningens og kommunenes tilsyn med foretakene.

I ny lov fastsettes tilsynsplikt for oppfølging av ulovligheter, for oppfølging av allerede gitte pålegg, samt for ”tema-tilsyn” etter nærmere fastsatte bestemmelser fra departementet. For øvrig overlater loven til kommunene å vurdere i hvilke saker og innenfor hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsyn er en kommunal oppgave, som ikke kan settes ut til private. Dersom det brukes private sakkyndige, skjer dette som støtte til kommunens egen tilsynsfunksjon. Det bør i alle fall unngås konkurrerende foretak som sakkyndige. Kommunen står imidlertid fritt (og oppfordres til) å samarbeide med andre kommuner om tilsyn.

Departementet kan ikke gi bestemmelser som binder opp kommunenes ressursbruk eller stiller bestemte krav til fagkompetanse og organisering, men det gis i ny lov noe strengere rammer for når kommunen må føre tilsyn, og for hva slags rutiner kommunene skal ha. Det fastsettes i loven at departementet kan gi forskrift om innhold, gjennomføring og rapportering av tilsyn. Utvikling av rutiner, metoder og kriterier for utvelgelse vil skje med utgangspunkt i forskrift, der det også angis enkelte innsatsområder. For å sikre et aktivt tilsyn som bidrar til å avdekke ulovligheter og manglende oppfyllelse av krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er det viktig å ha en tilsynsstrategi som også omfatter mer overordnet planlegging av kommunens tilsynsvirksomhet, jf. pbl kap. 25. Det er ikke tilstrekkelig kun å føre tilsyn med forhold som kommunene får kjennskap til. En strategi for tilsyn og rutiner kan være svært enkel, vil skape økt bevissthet, og vil ikke innebære noe stort arbeidsløft å få etablert. Det viktige med en tilsynsstrategi er at den blir brukt jevnlig som et redskap til å få en kontinuerlig framdrift på tilsynsføring.

Kommunen kan foreta en hensiktsmessighetsvurdering med hensyn til metode, omfang og intensitet for tilsynet, og i hvilke faser av byggesaken det skal føres tilsyn. Kommunen har også mulighet til å føre nødvendig tilsyn med produkter innenfor rammen av pbl § 29-7. Tilsyn kan føres når som helst inntil 5 år etter at ferdigattest er utferdiget. Tilsyn skal avsluttes med en sluttrapport, som skal sendes inn til sentralt organ (BE) dersom tilsynet får betydning for ansvarsretten til ansvarlige foretak.

Videre må tilsynet som hovedregel finansieres som del av byggesaksgebyrene i henhold til pbl § 33-1. Dette forutsetter at kommunene tar tilsynsfunksjonen inn i sitt gebyrregulativ og presiserer/dedikerer tilsynskostnadene i gebyrgrunnlaget. Som hovedregel skal tilsyn finansieres gjennom ”overheadkostnadene” (administrative kostnader, driftsutgifter mv.). I spesielle tilfeller, særlig der tilsynet er en oppfølging av et kjent ulovlig forhold, kan gebyr ilegges direkte.

Det presiseres at kommunens manglende tilsyn ikke gir noen rettigheter overfor noen annen part. Videre bør tilsynet stoppes dersom kommunen innleder etterforskning med sikte på å

ilegge overtredelsesgebyr. Skjæringspunktet kan være når det foreligger et aktuelt varsel om overtredelsesgebyr før det blir aktuelt å stoppe tilsynet, og da bare for det forhold overtredelsesgebyret gjelder, ikke for byggesaken generelt.

Økt tilsyn fra kommunene vil kreve større ressurser i kommunene. Tilsynsarbeidet kan effektiviseres gjennom interkommunalt samarbeid. Et samarbeid vil også trolig gi en faglig gevinst i form av bedre tilsyn. Gode tilsyn krever trening, og et kontinuerlig tilsynsarbeid vil være lettere å få til hvis små kommuner går sammen om en felles tilsynsløsning.

§ 16-1 Strategi for tilsyn

1. Kommunen skal utarbeide strategi og rutiner for tilsynet etter pbl § 25-1, hvor det bl.a. tas stilling til:
 - a) Målsettinger og strategi for det kommunale tilsynet.
 - b) Organisering, eventuelt samarbeid med andre kommuner eller andre instanser, kompetansebehov, ressursbruk og finansiering.
 - c) Utvelgelse og prioritering av fagområder, sakstyper, temaer mv., herunder lokale forhold og innsatsområder.
2. Kommunen skal utarbeide en rapport/oversikt over tilsynsvirksomheten for året som har gått, og hvordan aktiviteten har vært i forhold til strategi og nærmere konkret tilsynsopplegg for den enkelte kommune.

Til § 16-1 Strategi for tilsyn

Til nr. 1

Bestemmelsen fastsetter at det skal foreligge en tilsynsstrategi og rutiner i hver kommune. En tilsynsstrategi må være et dynamisk dokument som revideres etter behov, blant annet fordi forholdene har endret seg i løpet av perioden strategien gjelder for, med hensyn til foretakenes struktur, naturforholdene i kommunen, med videre. Det presiseres at forskriftskravet gjelder strategi med innhold som nevnt, mens innhold og omfang av selve tilsynsvirksomheten vil det være opp til den enkelte kommune å bestemme.

I strategien skal det særskilt fremgå hvordan kommunen vil legge opp sin tilsynsvirksomhet. Av strategien skal det blant annet framgå hvilket nivå og omfang kommunen planlegger for tilsynsvirksomheten, hvilke fagområder det fokuseres på, hvilke typer foretak det skal føres tilsyn med, når tilsynene skal avholdes og hvem som er ansvarlig for gjennomføring. Det skal også framgå hva slags type tilsyn kommunen vil benytte, eventuelt om dette vil variere etter typer tiltak, forhold ved foretaket eller lignende.

Et fokus som må inngå i tilsynsstrategien er oppfølging av ulovlige forhold, jf. pbl §§ 25-1 andre ledd og 32-1 første ledd. Oppfølging av vilkår i midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10 tredje ledd må også følges opp rutinemessig. Videre oppfølging av sakene vil også kunne være en del av strategien. Det skal dessuten fremgå hvordan kommunen vil gjennomføre tilsyn med tidsavgrenset krav om tilsyn etter § 16-3. Ettersom det i denne sammenheng er valgt formuleringen ”la inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder” i stedet for ”skal føre tilsyn”, vil det være opp til den enkelte kommune å vurdere hvordan dette skal skje, og dette må fremgå av tilsynsstrategien. I tillegg vil det kunne være lokale forhold

av forskjellig art, lokal kjennskap til foretak osv., som vil kunne være grunnlag for prioritering av tilsyn. Der det for eksempel fremkommer svakheter hos foretak bør disse følges opp med nye tilsyn.

Tiltakenes gjennomføringsplan bør også kunne legges til grunn for tilsynsstrategien, spesielt etter hvert som kommunene høster erfaringer med bruken av gjennomføringsplaner, som altså først og fremst er innrettet mot kontroll. Dette vil særlig gjelde i forhold til hvordan foretakenes egen kvalitetssikring (egenkontroll) fungerer, og hvilke forhold som utpekes som grunnlag for kontroll. Kommunen bør også utarbeide rutiner for tilsyn, enten som del av tilsynsstrategien eller som egne kommunale retningslinjer. Dette bør være rutiner for oppfølging og evaluering av tilsynsvirksomheten, rutiner for oppfølging av det enkelte tilsyn, og rutiner for intern rapportering og rapportering til Statens Bygningstekniske etat (BE) ved advarsler og tilbaketrekking av ansvarsrett.

Til nr. 2

Strategien skal også inneholde en oversiktsdel der det fremgår hvilke tilsyn som er avholdt og hvorfor eventuelle planlagte tilsyn ikke er avholdt. Kommunen bør ha oversikt over hva slags tilsyn som føres, funn, sanksjoner, hvilke forhold som er rettet osv. Hvorvidt dette skal være en del av tilsynsstrategien eller egne rapporter/oversikter, må være opp til kommunen selv å vurdere, men oversiktene vil være grunnlag for videreutvikling av strategien. Strategien må også oppdateres slik at utførte tilsyn blir registrert. Dokumentet vil da kunne bli et godt verktøy for styring av kommunens tilsynsaktivitet. Oversiktsdelen bør også inneholde oversikt over hvordan kommunen har ivaretatt tilsynsoppgaven med midlertidige krav til tilsyn etter denne forskrift § 16-3, men dette kan eventuelt fremgå av egne rapporter.

Det forutsettes at kommunen selv har oversikt over sin tilsynsvirksomhet, også som grunnlag for spørsmål om generell statistikk fra KOSTRA, departementet eller BE. Det er viktig at rapporteringen inneholder tilstrekkelige opplysninger til at kommunen kan evaluere sin egen tilsynsvirksomhet.

§ 16-2 Tilsynsrapporter

1. Kommunen skal utarbeide tilsynsrapport ved utført tilsyn i den enkelte sak. Rapporten skal, i den grad det er relevant, inneholde:
 - a) Faktiske opplysninger, tid, sted, hvem som er til stede, andre opplysninger om tiltaket.
 - b) Opplysninger om foretaket.
 - c) Oversikt over ansvar i byggesaken.
 - d) Faktiske forhold og observasjoner.
 - e) Henvisning til bestemmelser, tillatelser mv. som er overtrådt.
 - f) Fremlagt dokumentasjon.
 - g) Kommunens vurdering av forholdet.
 - h) Iverksetting av korrigerende tiltak.
 - i) Frist for retting/lukking av avvik.

2. Rapporten sendes til tiltakshaver, ansvarlig søker og andre berørte foretak i byggesaken.
3. Tilsynsrapport er ikke nødvendig ved krav om supplerende opplysninger i forbindelse med søknadsbehandling.
4. Det kan lages fellesrapport ved enkle tilsyn.

Til § 16-2 Tilsynsrapporter

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 25-2 siste ledd. Det må i utgangspunktet utarbeides tilsynsrapport for hvert tilsyn som gjennomføres. I bokstav a) til i) er det listet opp hva som i utgangspunktet skal være med i en slik rapport. Dette er imidlertid en meny der de enkelte delene bare skal brukes dersom de er relevante i det aktuelle tilsynet.

Bestemmelsen tar først og fremst sikte på ”tunge” tilsyn med sterke faglige vurderinger. Det kan imidlertid være at kommunen ønsker å føre enklere tilsyn, for eksempel bare slik at det konstateres at plassering og utforming i et boligfelt er i overensstemmelse med tillatelsen, eller ”tematilsyn”, der man ønsker å se om særskilte forhold er ivaretatt. Ved slike tilsyn kan rapportene slås sammen, men de enkelte eiendommer må være identifisert. Form og metode må komme fram av tilsynsrapporten. Slike fellesrapporter vil også være naturlig der kommunen fører tilsyn med særskilte forhold i en avgrenset periode etter § 16-3, og disse rapportene vil dermed kunne danne grunnlag for den rapporteringen som skal sendes departementet ved utløpet av periodene, jf. § 16-3 nr. 3.

Rapporteringen er først og fremst tenkt for internt bruk for at kommunen skal ha oversikt over sin tilsynsvirksomhet. Departementet krever ikke at tilsynene skal rapporteres til Statens bygningstekniske etat (BE). Slik rapportering vil for det første medføre en ekstrabelastning for kommunene, og for det andre ha usikker betydning, ettersom tilsyn kan føres på mange forskjellige måter og med forskjellig innhold. Der tilsynet medfører tilbaketrekking av ansvarsrett eller advarsler, skal det imidlertid rapporteres til BE, som grunnlag for den generelle oppfølgingen av foretak. Dette gjelder også ved advarsler, jf. pbl § 22-4 siste ledd.

§ 16-3 Tidsavgrensede krav om tilsyn

1. Kommunen skal i en periode på 2 år etter lovens ikrafttreden fra 1. januar 2010 til 31. desember 2011, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 16-1 nr. 1 bokstav c):
 - a) At det foreligger tilstrekkelig sluttokumentasjon for tiltaket, dvs. kontrollplaner, samsvarserklæringer, kontrollerklæringer og oversikt over avvik.
 - b) At planer for avfallshåndtering og miljøsanering er utarbeidet og følges.
2. Kommunen skal ved utløpet av 2-årsperioden etter nr. 1, i en ny 2-årsperiode fra 1. januar 2012 til 31. desember 2013, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 16-1 nr. 1 bokstav c):
 - a) At krav til universell utforming er oppfylt i tiltaket
 - b) At krav til energibruk er oppfylt i tiltaket.
3. Det skal sendes en oversikt og vurdering av tilsyn etter § 16-3 og pbl § 25-1 andre ledd siste punktum til departementet, ved utløpet av 2-årsperiodene.

Til § 16-3 Tidsavgrensede krav om tilsyn

Til nr. 1

Departementet gir her tidsavgrensede forskriftskrav om at kommunene skal føre tilsyn med særlige forhold i en periode på 2 år, jf. pbl § 25-1 andre ledd tredje punktum. I første omgang gjelder tilsynsplikten to områder der kravene er nye eller krever en viss omstilling.

Kravene til ferdigstillelse er endret, og det stilles nå strengere krav om utstedelse av ferdigattest. For å påse at byggverkene oppfyller kravene i plan- og bygningslovgivningen, krever departementet at kommunene skal ha særskilt fokus på den dokumentasjonen som skal vise dette, dvs. den dokumentasjonen som det ikke er krav om å sende inn til kommunen, men som skal foreligge hos søker og de respektive ansvarlige foretak. Dette tilsynet bør foretas i løpet av de 3 ukene kommunen har til å utstede ferdigattest etter at søknaden om ferdigattest er innkommet. Kravet gjelder tilsvarende ved søknad om midlertidig brukstillatelse.

Krav om plan for avfallshåndtering og miljøsanering er nå innarbeidet i plan- og bygningslovgivningen. Det har tidligere vært forsøksordninger om dette i medhold av forurensningslovgivningen. Etter forurensningslovens krav skulle disse planene godkjennes av kommunen, og kommunen skulle også ha sluttrapport. Etter plan- og bygningslovens system er det ikke krav om innsending eller godkjenning, og heller ikke krav om sluttrapport. Det kan derfor være behov for særskilt kommunalt tilsyn i en overgangsperiode for å vurdere om innarbeidingen i plan- og bygningsloven fungerer hensiktsmessig.

Det er ikke nødvendig at kommunen går inn med omfattende tilsyn i alle saker, og det er derfor valgt formuleringen ”inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder”. Det vil være tilstrekkelig med stikkprøver, og kommunene må selv vurdere omfang, metoder, antall saker og intensitet ut fra egen kapasitet og planer om opptrapping av tilsynet. Dette må tas inn i kommunenes tilsynsstrategier.

Til nr. 2

Det blir iverksatt forskriftskrav til energibruk og universell utforming samtidig med ikrafttredden av ny bygningsdel i plan- og bygningsloven. Dette er krav av stor samfunnsmessig betydning, der det er viktig å overvåke innarbeidingen og oppfølgingen. Hvorvidt disse områdene skal være gjenstand for kontroll, er et spørsmål som må avgjøres etter en tids erfaring, og departementet ønsker også her å vurdere spørsmålet på bakgrunn av kommunenes erfaringer med tilsyn. Kravene er imidlertid nye, og det er naturlig å avvente innarbeiding før tilsynet skjerpes. Det er dessuten ikke hensiktsmessig å gi kommunene for store oppgaver i implementeringsfasen av regelverket, spesielt med tanke på at tilsynet er ulikt utviklet i forskjellige kommuner.

På samme måte som under nr. 1 må kommunene utarbeide en kortfattet vurdering av tilsynet og hvordan regelverket fungerer på dette området.

Til nr. 3

Ved utløpet av 2-års-perioden må kommunene ha utarbeidet en kortfattet oversikt over tilsynet, en kort vurdering av hvordan tilsynet har fungert, og av hvordan regelverket fungerer på disse områdene. En slik tilbakemelding vil blant annet kunne brukes av departementet for å vurdere hvorvidt det bør stilles krav om kontroll på disse områdene. Krav om kontroll er imidlertid relativt omfattende, samtidig som regelverket om kontroll er nytt, og må innarbeides. Det er derfor naturlig å starte med at kommunene overvåker regelverket i større grad, og deretter vurdere problemstillingen og eventuelt krav om kontroll på bakgrunn av kommunenes erfaringer.

Kap XVII Overtredelsesgebyr

Innledende merknader til kap. XVII

Hjemmelen for overtredelsesgebyr er pbl § 32-8. En anledning for alle kommunene til å ilegge overtredelsesgebyr reiser særskilte problemer, fordi det er variasjon mellom kommunene mht. ressurser, kompetanse, praksis ved oppfølging av ulovligheter osv. Det er behov for regler som sikrer en mest mulig konsistent praktisering av reglene, både for at utstedelse basert på kommunens skjønn ikke skal gi urimelige utslag for den private parten, og fordi utøvelsen av et slikt skjønn kan være en belastning for kommunen i form av mistanke eller anklager om forskjellsbehandling.

Forskrifter om overtredelsesgebyr har fire utgangspunkter:

- Rettssikkerhet. Det må være klart at det foreligger et ulovlig forhold og hvem som skal ilegges sanksjoner for overtredelsen. Gebyrets størrelse bør svare til, og i hvert fall ikke overstige den dokumenterte alvorlighetsgraden av overtredelsen.
- Overtredelsesgebyr skal virke allmennpreventivt. Gebyrene må være høye nok til å virke avskrekkende, ideelt sett også der et ulovlig forhold er lønnsomt. Samtidig vil mange ulovlige forhold være forholdsvis små, og gebyrene må i disse tilfellene ikke være uforholdsmessige.
- Reglene må være lette å praktisere for kommunene. Siden overtredelsesgebyr også skal kunne brukes av kommuner med små ressurser og uten juridisk eller annen relevant kompetanse, bør det ikke være vanskelige skjønnsmessige vurderinger i forbindelse med utstedelse av overtredelsesgebyr.
- Reglene bør brukes så likt som mulig i alle kommuner. Ikke bare bør praktiseringen av reglene være lik, men sanksjonen bør benyttes i alle kommuner.

I høringsen av Bygningslovutvalgetes utredning (NOU 2005: 12 Mer effektiv bygningslovgivning II) ble det i den sammenheng etterlyst et regelverk som en parallell til reglene om forenklet forelegg ved brudd på vegtrafikkreglene, altså en detaljert og uttømmende angivelse av hver overtredelse og en gebyrsats for hver overtredelse. Departementet anser imidlertid at det ikke er mulig å angi så detaljert hvilke overtredelser som kan rammes. Det kan forekomme et bredt spekter av brudd på plan- og bygningsloven, som varierer sterkt når det gjelder alvorlighetsgrad og straffverdighet. For eksempel vil det være stor forskjell på bygging uten tillatelse og i strid med tekniske regler, avhengig av om det ikke er fare for skade, om det kun er fare for materiell skade, om det er mindre fare for skade på mennesker, om det er stor fare for skade på mennesker osv. Å angi konkret alle disse variasjonene vil gi et meget omfattende og uoversiktlig regelverk, og det vil være stor fare for å treffe feil eller utelate et forhold.

Forskriftene om overtredelsesgebyr er i stedet lagt opp slik at vurderingen skjer i to trinn. Først vurderes hvilke(n) kategori(er) overtredelsen faller inn under, altså hvilken type regelbrudd det er snakk om, og hvor alvorlig den er (§ 17-1). Denne vurderingen skal være så objektiv som mulig. Deretter vurderes hvor stort overtredelsesgebyr som skal ilegges (§ 17-2).

Det er verdt å merke seg at overtredelsesgebyr er en reaksjon som utløser visse krav til rettssikkerhet etter den europeiske menneskerettskonvensjon. Således gjelder blant annet et forbud mot såkalt selvinkriminering. Dette innebærer at ingen kan tvinges til å gi opplysninger som kan bidra til egen "domfellelse". I praksis vil dette bety at overtrederen ikke kan pålegges å forklare seg eller levere ut dokumenter i en sak om overtredelsesgebyr. Dette skjæringspunktet vil i de aller fleste tilfeller være når vedkommende får varsel etter pbl § 32-8

tredje ledd om sak om overtredelsesgebyr. Kommunen bør derfor avslutte alminnelig tilsyn, pålegg om retting med videre, før den vurderer og eventuelt varsler overtredelsesgebyr.

Det er ikke foreslått regler om særskilt ikrafttreden eller overgangsregler for overtredelsesgebyr. Reglene vil gjelde for overtredelser som skjer etter lovens ikrafttreden. Dette gjelder etter departementets mening handlingen, ikke oppstarten for tiltaket. Hvis det f.eks etter ikrafttreden bygges i strid med en tillatelse som er gitt før ikrafttreden kan overtredelsesgebyr allikevel kunne ilegges. Der overtredelsen har skjedd før ikrafttreden vil overtredelsesgebyr uansett ikke kunne ilegges. Dette gjelder også for løpende ulovlige forhold, for eksempel ulovlig bruk som startet før ikrafttreden.

§ 17-1 Forhold som kan medføre overtredelsesgebyr. Gebyrenes størrelse.

1. Personer eller foretak som nevnt i a – g ilegges overtredelsesgebyrer for forsettlig eller uaktsomme overtredelser. Overtredelsesgebyr ilegges inntil angitte størrelser, avhengig av alvorlighetsgraden i overtredelsen.

		Kr 10 000	Kr 50 000	Kr 100 000	Kr 200 000
a)	Den som utfører eller lar utføre tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1 og 20-2 uten at det foreligger nødvendig tillatelse.	Tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller i medhold av pbl. Tiltak som omfattes av pbl § 20-2 a).	Ved gjentakelser, jf. § 17-2 nr. 5.	Tiltak som får uopprettelige konsekvens-er og som medfører stor økonomisk vinning. Tiltak som medfører uopprettelig skade.	Tiltak som medfører alvorlig uopprettelig skade
b)	Den som lar bruke eller selv bruker tiltak uten at det foreligger nødvendig bruksendringstillatelse etter pbl §§ 21-4, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter § 21-10 eller er i strid med vilkårene i slike tillatelser.	Der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller i medhold av pbl.	Der tiltaket er vesentlig i strid med øvrige krav gitt i eller i medhold av pbl, og bruken kan føre til person-skade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet.		Der bruken har ført til, eller ved stor mulighet for at den kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet.

c)	Den som prosjekterer, utfører, lar prosjektere eller lar utføre tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1 - 20-4 i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov	Mindre avvik fra krav i TEK. Mindre avvik fra plan og regler for plassering mv.	Avvik fra planens formål. Større avvik fra krav i TEK. Større avvik fra og regler for plassering mv.		Overtredelsen har ført til, eller ved fare for at den kan føre til personskaade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet. Vesentlige avvik fra plan.
d)	Den som forestår søknad, prosjekterer, utfører, lar prosjektere eller lar utføre tiltak som nevnt i pbl § 20-1 uten at arbeidet blir forestått av godkjent ansvarlige foretak.	Tiltak eller deler av tiltak utføres uten godkjent foretak.	Tiltak eller deler av tiltak utføres uten godkjent foretak, og prosjektering mangler eller det er feil i prosjekteringen eller utførelsen.		
e)	Den som ikke utfører kontroll av tiltak i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og gitte tillatelser.	Sviktende eller unnlatt pålagt kontroll som kunne medføre at feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket.	Sviktende eller unnlatt pålagt kontroll som medførte eller kunne medføre at alvorlig feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket.		Sviktende eller unnlatt pålagt kontroll, og unnlattelsen medførte at alvorlig feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket, og denne medførte personskaade, avvik fra tillatelse, materiell skade eller skade for miljøet.

f)	Den som ikke etterkommer skriftlig pålegg i tilfellene som nevnt i pbl § 32-8 bokstav g) – l).	Manglende etterkommeelse av pålegg for forhold som kan medføre gebyr etter denne paragraf bokstav c) inntil kr 50 000, der kommunen ikke krever tvangsmulkt etter pbl § 32-5.	Manglende etterkommeelse av pålegg for forhold som kan medføre gebyr etter denne paragraf bokstav c) inntil kr 200 000.		
g)	Den som gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene	Opplysninger var feil eller villedende, der forholdet medfører mindre avvik eller ulempe	Forfalskning av underskrift eller dokumentasjon.	Forfalskning av underskrift eller dokumentasjon, der forholdet kan medføre stor økonomisk vinning.	
<p>2. Ved særlig alvorlige overtredelser kan ilegges overtredelsesgebyr høyere enn nevnt i nr. 1. Ved vurderingen skal det særlig legges vekt på forholdene som nevnt i § 17-2 nr. 5, 6 og 7. Overtredelsesgebyret kan uansett ikke overstige kr 400 000.</p>					

Til § 17-1 Forhold som kan medføre overtredelsesgebyr. Gebyrenes størrelse

Utgangspunkter

Utgangspunktet for ileggelse av overtredelsesgebyr er de overtredelsene som er listet opp i pbl § 32-8. Det skal ilegges gebyr for et bredt spekter av ulovlige forhold. Overtredelsene kan være materielle, altså stride mot tekniske krav og plankrav, eller formelle, altså at tillatelse mangler, eller begge deler.

Det må trekkes en øvre og en nedre grense for forhold som kan gi grunnlag for ileggelse av overtredelsesgebyr, mot det bagatellmessige og det grove. Grensene vil ikke være klart definert. Den nedre grensen for når overtredelsesgebyr *kan* ilegges kan være parallell med ulovlige forhold av mindre betydning som kommunen kan unnlate å forfølge, jf. pbl § 32-1 andre ledd. Grensen for ”mindre betydning” er ikke definert i forarbeidene til plan- og bygningsloven, men gjeldende rett gir en viss veiledning. Utgangspunktet vil være at forholdet er ulovlig, men at konsekvensene av ulovligheten er liten. Mindre feil ved plassering av tiltaket, for eksempel litt for nær nabogrense, som ikke får konsekvenser mht. de hensynene bestemmelsen skal ivareta (lysforhold, innsyn eller brann) kan falle utenfor. At

kommunen i ettertid (lovlig) finner å gi tillatelse *kan* ha betydning. Tilsvarende kan en uoverensstemmelse i for eksempel søknaden eller dokumentasjonen som ikke har betydning for utfallet av søknaden falle utenfor. For å gjøre reglene anvendelige, bør reglene om overtredelsesgebyr tre inn ved alle typer av brudd på reglene, med det unntak at overtredelsesgebyr ikke kan ilegges for forhold den ansvarlige ikke kunne kjenne til.

Den øvre grensen vil være flytende, slik at kommunen vil kunne velge om det skal ilegges overtredelsesgebyr eller om forholdet skal anmeldes til påtalemyndigheten, jf. merknadene til pbl § 32-9 i Ot.prp. nr 45 (2008-2009):

”Plan- og bygningsmyndighetene står likevel fritt til å benytte overtredelsesgebyr etter § 32-8, selv om vilkårene for straff er til stede. Dette beror på en vurdering av hvilken sanksjon som er mest hensiktsmessig. Det foreslås etablert et helhetlig sanksjonssystem som gjør det mulig å velge den sanksjon som er best tilpasset den aktuelle overtredelsen. Hensynet til forholdsmessighet mellom overtredelse og reaksjon er her grunnleggende. Myndighetene har dessuten en skjønnsmessig adgang til helt å unnlate å reagere med sanksjoner (opportunitetsprinsippet).”

Kommunen vil altså kunne velge å ilegge overtredelsesgebyr selv om forholdet er alvorlig nok til å være straffbart. Overtredelsesgebyret vil imidlertid være lavere enn de bøter som kan ilegges etter straffebestemmelsene. I den forbindelse kan det pekes på at det i grenseland mellom overtredelsesgebyr og straff er en mulighet for at den ansvarlige frifinnes i straffesaken. I slike tilfeller kan den ansvarlige ikke lenger straffeforfølges for forholdet, jf. pbl § 32-10 andre ledd, og heller ikke ilegges overtredelsesgebyr, selv om handlingen er klart klanderverdig. Øvrige sanksjoner i pbl kan benyttes.

Til § 17-1

Til nr. 1

Bestemmelsen angir de tilfellene der det kan ilegges overtredelsesgebyr, samt den alminnelige øvre grense for utmåling av overtredelsesgebyr. Bestemmelsen angir innledningsvis at det kan ilegges gebyr *inntil* de angitte beløp, for å presisere at kommunen kan ilegge lavere gebyr for de angitte tilfellene. Det presiseres videre at de enkelte maksimumsbeløpene forutsettes brukt sjelden, og da for de mest alvorlige overtredelsene for den aktuelle kategorien.

Overtredelsesgebyr kan etter pbl § 32-8 ilegges der overtrederen forsettlig eller uaktsomt gjennom en handling eller en unnlattelse er ansvarlig for et forhold som rammes av bestemmelsens bokstav a) – 1. Aktørene i byggesaker forutsettes å ha en høy grad av aktsomhet når det gjelder om tiltaket faller inn under byggesaksreglene som tiltak etter pbl §§ 20-1 – 20-4. Det skal således lite til før adgangen til å ilegge overtredelsesgebyr inntre. En vurdering av tiltakshavers motivasjon og kunnskap vil imidlertid virke inn ved vurdering av hvor stort gebyr som kan ilegges, jf. § 17-2 nr. 4 - 7.

Ved vurdering av størrelsen på gebyrene som utmåles innenfor de forskjellige kategoriene i § 17-1, skal kriteriene i § 17-2 legges til grunn. Det pekes særlig på at privatpersoner som utgangspunkt ikke skal ilegges mer enn halvparten av det overtredelsesgebyret som angis i § 17-1, jf. § 17-2 nr. 2. Videre pekes på at gevinsten ved tiltaket og kunnskap om hvorvidt overtrederen kjente til at tiltaket var ulovlig.

Departementet ber om tilbakemelding vedrørende typetilfeller som kan tenkes å falle under alternativene listet opp i § 17-1 nr. 1.

Til bokstav a)

Bokstav a) gjelder for de tilfeller der bygningsmyndighetene kun reagerer mot at tiltaket/deler av tiltaket mangler tillatelse, altså rent formelle feil. Bestemmelsen retter seg mot både tiltakshaver og utførende. Søker og prosjekterende omfattes ikke.

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges der det er bygget uten tillatelse, men hvor tiltaket ellers er i overensstemmelse med krav i lov, forskrift og plan. Dette kan blant annet være aktuelt der det gis byggetillatelse i ettetid. Tilsvarende vil mindre tiltak på bebygd eiendom uten tillatelse ikke kunne medføre sterkere reaksjon. Andre tiltak etter pbl § 20-2 vil derimot kunne medføre høyere overtredelsesgebyr. Formålet med å ilegge overtredelsesgebyr i slike tilfeller kan være at kommunen ønsker å legge føringer for tiltaket, men finner at pålegg om retting uforholdsmessig tyngende, eller eventuelt allmennpreventive hensyn.

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges der overtrederen ved gjentatte anledninger har gjennomført tiltak uten tillatelse eller i strid med vilkår i tillatelse eller andre forhold som omfattes av § 17-1. Det kan også legges vekt på forhold som nevnt til bokstav a) ovenfor.

Overtredelsesgebyr inntil kr 100 000 kan ilegges der tiltaket får uopprettelige konsekvenser og som medfører stor økonomisk vinning. Det samme gjelder der tiltaket medfører skade, typisk på kulturminner. Dette vil gjerne være ved ulovlige rivetiltak, eller ved graving som skader gravhauger eller andre kulturminner. Slike overtredelser bør i utgangspunktet forfølges av påtalemyndigheten, jf. § 17-3. Ved vurdering av om økonomisk vinning er *stor* kan det særlig legges vekt på om verdien av eiendommen er betydelig større som følge av rivingen, jf. § 17-2 nr. 6. Det kan også legges vekt på forhold som nevnt til bokstav a) ovenfor.

Overtredelsesgebyr inntil kr 200 000 kan ilegges der tiltaket medfører alvorlig uopprettelig skade. Det kan også legges vekt på forhold som nevnt i forrige punkt. Så store overtredelsesgebyrer vil være forbeholdt særlig alvorlige rivingssaker, der tiltaket uopprettelig har skadet bevaringsverdig/verneverdig bebyggelse eller kulturlandskap. Det kan også legges vekt på forhold som nevnt til bokstav a) ovenfor.

Til bokstav b)

Bokstav b) retter seg mot ulovlig bruk. Dette kan være der byggverk brukes på en ny måte uten nødvendig bruksendringstillatelse, eller der et søknadspliktig tiltak tas i bruk uten enten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Bestemmelsen retter seg i første rekke mot eiere som selv bruker bygget, eller som leier det ut. Det at overtredelsesgebyr ilegges forsettlig eller uaktsomme overtredelser vil innebære at leietakere kun i unntakstilfelle vil kunne ilegges overtredelsesgebyr, siden de sjelden vil ha grunnlag for eller anledning til å kjenne til eller finne ut av hvilken bruk arealet er godkjent for.

Størrelsen på overtredelsesgebyret vil avhenge av om bruken vil kunne medføre fare eller ulempe.

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges der selve bruken er ulovlig. Høyere overtredelsesgebyr kan uansett ikke ilegges hvis det i det vesentlige ikke er andre forhold i strid med regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Overtredelser som omfattes kan være bruk der det ikke er søkt om bruksendring, men hvor byggverket eller arealet etter kravene i TEK og plan er lovlige for bruken, slik at tillatelse ikke kan nektes. Formålet med å ilegge overtredelsesgebyr i slike tilfeller kan være at kommunen ønsker å legge føringer for bruken, men finner at pålegg om flytting/retting er uforholdsmessig tyngende, eller eventuelt allmennpreventive hensyn.

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges ved manglende tillatelse der arealet ikke oppfyller kravene til slik bruk, og dette kan føre til fare for personskaade, vesentlig materiell

skade eller skade for miljøet. Dette kan for eksempel være der rom som ikke er godkjent for beboelse, som kjeller eller loft, brukes til varig opphold for mennesker selv om det ikke foreligger rømningsvei som oppfyller kravene i TEK, inneklimate er så dårlig at det kan medføre helseskade, eller tiltaket mangler sikring mot radon i et radonutsatt område. Det kan også legges vekt på forhold som nevnt til bokstav b) ovenfor.

Overtredelsesgebyr inntil kr 200 000 kan ilegges ved manglende tillatelse der arealet ikke oppfyller kravene til slik bruk og det er stor fare for at bruken kan medføre eller har ført til personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet. Dette kan for eksempel være aktuelt der et byggverk tas i bruk uten midlertidig brukstillatelse, og tiltaket ikke tilfredsstiller krav til sikkerhet, for eksempel fordi trapper ikke er sikret, brannsikringen ikke er god nok eller lignende. Alvorlige tilfeller vil være ulovlig bruk som bolig av loft i en bygård, der det ikke er foretatt arbeider for å sikre rømningsveier. Det kan også legges vekt på forhold som nevnt til bokstav b) ovenfor.

Til bokstav c)

Bokstav c) retter seg mot manglende oppfyllelse av materielle krav. Overtredelsesgebyr kan ilegges hvis prosjektering strider mot krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven eller tillatelse, eller hvis utførelse ikke skjer i overensstemmelse med prosjekteringen eller krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven eller tillatelse. Eksempler er tiltak i strid med arealformål, hensynssoner og bestemmelser i plan, samt byggeforbud langs sjø og vassdrag, reguleringsplankrav, statlig eller regional planbestemmelse, midlertidig forbud mot tiltak m.v.

Hvis det bygges i tråd med gitt tillatelse, men i strid med regelverket, kan overtredelsesgebyr ikke ilegges med mindre det er åpenbart at tillatelsen var ulovlig. Dette følger av at overtredelsesgebyr kun kan ilegges der overtredelsen skjer forsettlig eller uaktsomt. Det må legges til grunn at private i de aller fleste tilfeller må kunne legge til grunn kommunens vedtak.

Ved utførelse i tråd med prosjekteringen, men i strid med regelverket, kan ansvarlig utførende ikke ilegges overtredelsesgebyr med mindre det er åpenbart at prosjekteringen ikke var i overensstemmelse med kravene. Dette følger blant annet av at overtredelsesgebyr kun kan ilegges der overtredelsen skjer forsettlig eller uaktsomt. Det må legges til grunn at utførende i de aller fleste tilfeller må kunne legge til grunn prosjekteringen, jf. også angivelsen av pliktene til ansvarlig utførende i § 13-4.

Manglende kvalitetssikring i prosjektet kan også medføre overtredelsesgebyr etter bokstav c).

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges for mindre overtredelser. Dette kan være aktuelt der bygg er feilplassert uten å komme i strid med andre krav, for eksempel brannsikringskrav om avstand. Tilsvarende kan takvinkel som ikke er i overensstemmelse med gitte krav, ulovlig utformede forstøtningsmurer, mindre avvik i grunnflate i forhold til tillatelse, medføre slikt overtredelsesgebyr. Mindre avvik fra TEK faller i denne kategorien. Dette er brudd på krav der forholdet ikke medfører fare for ulemper eller skader. Formålet med å ilegges overtredelsesgebyr i slike tilfeller kan være at kommunen finner at pålegg om flytting/retting er uforholdsmessig tyngende, eller eventuelt allmennpreventive hensyn.

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges for mer alvorlige forhold som større avvik fra krav i lov, forskrift, plan eller tillatelse. Dette kan for eksempel være påbygg av en ekstra etasje eller tilsvarende avvik i høyde, avvik mht. planens formål med videre. Alvorlige forhold i strid med krav gitt i eller i medhold av loven kan omfattes. Det kan også legges vekt på forhold som nevnt til bokstav c) ovenfor.

Overtredelsesgebyr inntil kr 200 000 kan ilegges der overtredelsen kan medføre eller har ført til personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet. Tilsvarende gjelder ved vesentlige avvik fra plan. Det kan også legges vekt på forhold som nevnt til bokstav c) ovenfor.

Til bokstav d)

Bokstav d) gjelder overtredelsesgebyr for gjennomføring av tiltak som omfattes av pbl § 20-1 uten at hele eller deler av arbeidet forestås av godkjent ansvarlig foretak.

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges for mindre overtredelser. Dette vil være der det etter ansvarsreglene skulle ha vært et ansvarlig foretak som foresto arbeidet, uten at det nødvendigvis oppdages feil i prosjektering eller utførelse. Formålet er ikke å ramme uklare ansvarsområder, for eksempel der det er en uklar grense mellom foretakenes ansvar.

Overtredelsesgebyr vil kunne ilegges der det er klart at ansvarlig foretak mangler, for eksempel der det er snakk om en funksjon eller et fagområde.

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges for noe mer alvorlige forhold. Formålet er ikke at enhver overtredelse der det foreligger feil skal medføre høyt overtredelsesgebyr. Ofte vil i stedet overtredelsesgebyr for tiltak som er prosjektert eller utført i strid med krav i regelverket ilegges etter bokstav c). Det kan også legges vekt på forhold som nevnt i forrige punkt.

Det kan verken ilegges overtredelsesgebyr opp til kr 100 000 eller kr 200 000 for overtredelser etter bokstav d). I slike tilfeller vil overtredelsen kunne medføre gebyr etter en eller flere av de andre bokstavene i paragrafen.

Til bokstav e)

Bokstav e) retter seg mot ansvarlig kontrollerende foretak. Kontroll er obligatorisk for en rekke forhold, jf. kap. XV, ved siden av at kommunen kan pålegge kontroll for bestemte forhold. Kontrollene skal følge reglene i denne forskrift, på en måte som skal angis i en kontrollplan for det aktuelle kontrollområdet. Kontrollplanen skal ikke sendes kommunen med mindre den ber om det i forbindelse med tilsyn. Svikt i kontrollen som kan medføre overtredelsesgebyr måles i utgangspunktet mot de forskriftsfestede kravene. Siden dette kommer til uttrykk i kontrollplanen, vil overtredelsesgebyr i utgangspunktet kunne ilegges der kontrollplanen (åpenbart) ikke oppfyller kravene til kontroll, eller der kontrollen ikke utføres som angitt i kontrollplanen.

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges der det avdekkes at kontrollen ikke gjennomføres i overensstemmelse med kravene i plan- og bygningslovgivningen, uten at dette har gitt store negative konsekvenser, men hvor manglende kontroll kunne medført at feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket.

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges der sviktende eller unnlatt kontroll kan medføre eller har ført til at alvorlig feil i prosjektering eller utførelse ikke blir oppdaget. Det forutsettes altså at det oppdages en feil som ville blitt avdekket ved kontroll, og at denne kontrollen var pålagt etter plan- og bygningslovgivningen og var – eller (åpenbart) skulle ha vært – inntatt i kontrollplan. Der den aktuelle feilen som ikke ble avdekket medførte skade, kan overtredelsesgebyr ilegges etter neste alternativ.

Overtredelsesgebyr inntil kr 200 000 kan ilegges der det er sviktende eller unnlatt pålagt kontroll, og unnlattelsen medførte eller kunne medføre feil i prosjektering eller utførelse, og at feilen medførte personskade, vesentlig avvik fra tillatelse, materiell skade eller skade for miljøet. Det kan også legges vekt på forhold som nevnt til bokstav e) ovenfor.

Til bokstav f)

Overtredelsesgebyr kan etter bokstav f) ilegges der overtrederen ikke etterkommer pålegg, jf. pbl § 32-8 bokstav h) – l). Pålegg kan gjelde:

- Oppfyllelse av vilkår for midlertidig dispensasjon, jf. pbl § 19-3.
- Plikten etter pbl § 31-3 første ledd første punktum til å holde byggverk og installasjoner i stand.
- Plikten etter pbl § 31-5 om å fjerne bygning eller rester av bygning eller innretning, eller om å rydde tomte.
- Plikten etter pbl § 28-2 til å treffe sikringstiltak.
- Plikten etter pbl § 29-6 tredje ledd om å treffe tiltak for å avhjelpe ulempe fra bygningstekniske installasjoner.
- Oppfyllelse av særskilt pålegg eller forbud, gitt i medhold av plan- og bygningsloven, når kommunen først skriftlig har gjort ham kjent med at overtredelsesgebyr kan inntre hvis forholdet ikke blir brakt i orden innen en fastsatt frist, og denne frist er oversittet.

Ileggelse av overtredelsesgebyr etter denne bestemmelsen må ses i sammenheng med at pålegg ofte tvinges gjennom med tvangsmulkt. Det vil meget sjelden være rimelig å ilegge både tvangsmulkt og overtredelsesgebyr for manglende oppfyllelse av pålegg, siden dette vil medføre en dobbel økonomisk belastning for samme forhold. Det mest aktuelle tilfellet for bruk av bestemmelsen er der kommunen utsteder forelegg, og tvangsgjennomfører pålegget.

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges der kommunen har gitt pålegg for et forhold som kan medføre gebyr etter denne paragraf bokstav c) inntil kr 50 000, og ikke har ilagt tvangsmulkt.

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges for manglende oppfyllelse av pålegg for alle forhold som kan medføre gebyr etter denne paragraf bokstav c). Overtredelsesgebyr kan ilegges selv om pålegget følges av et vedtak om tvangsmulkt, men det forutsettes at det i så fall tas hensyn til dette ved utmåling av overtredelsesgebyret, jf. også § 17-2 nr. 8. Det kan også legges vekt på forhold som nevnt i forrige punkt.

Det kan ikke ilegges overtredelsesgebyr over kr 50 000 for overtredelser etter bokstav f). I slike tilfeller vil overtredelsen kunne medføre gebyr etter en eller flere av de andre bokstavene i paragrafen.

Til bokstav g)

Bokstav g) kan medføre overtredelsesgebyr for forfalskning av dokumentasjon og underskrifter, og feil i dokumentasjonen som bærer preg av svikaktighet eller grove feil. Det er ikke meningen å ramme misforståelser, skrivefeil og lignende, jf. kravet om forsett eller uaktsomhet. Bestemmelsen skal brukes der det gis uriktige eller villedende opplysninger som enten gjelder alvorlige forhold, eller hvor overtrederen burde vite at dokumentasjonen er uriktig.

Bestemmelsen vil være aktuell å bruke mot ansvarlig søker som er ansvarlig for dokumentstyring i prosjektet, men også handlinger eller unnlatelser fra ansvarlig prosjekterende, kontrollerende og utførende kan rammes.

Til nr. 2

Etter nr. 2 første ledd kan gebyret settes høyere enn den kategorien overtredelsen i utgangspunktet omfattes av, ved særlig alvorlige overtredelser. Overtredelser som etter nr. 1

bokstav a) – g) er begrenset til et av de angitte beløpene kan medføre høyere overtredelsesgebyr. Beløpet kan også settes høyere enn kr 200 000, men ikke høyere enn kr 400 000. Jf. også § 17-2 nr. 1, som sier at overtredelsesgebyr uansett ikke kan overstige kr 400 000 for den enkelte overtredere.

Bestemmelsen er særlig utformet med tanke på de tilfellene der overtredelsesgebyret ellers vil bli utforholdsmessig lavt i forhold til tiltakets størrelse, den økonomiske gevinsten overtredelsen kan tilføre overtrederen og om det er overveiende sannsynlig at overtrederen bevisst har ignorert et kjent krav.

Bakgrunnen for bestemmelsen er at kommunene tidvis opplever at tiltakshavere spekulerer i at verdien på eiendommen øker så sterkt, for eksempel ved ulovlig riving i byer og andre områder med høy tomteverdi, at en lav bot eller gebyr ikke virker preventivt. Kommunen bør i slike tilfeller kunne ilegge et høyere overtredelsesgebyr.

Ved vurdering av om det skal ilegges overtredelsesgebyr skal det legges vekt på kriteriene som fremgår av § 17-2, særlig nr. 5 om gjentatte overtredelser, nr. 6 om økonomisk gevinst som følge av overtredelsen og nr. 7 om vinnings hensikt. Det vises til omtalen av disse.

§ 17-2 Utmåling av overtredelsesgebyr

1. Der overtredelsesgebyr ilegges for flere forhold etter § 17-1, skal det samlede beløpet ikke overskride kr 400 000.
2. Rammen for overtredelsesgebyr for privatpersoner er halvparten av gebyrene som nevnt i § 17-1. Gebyret kan økes ved forhold som nevnt i § 17-1 nr. 2.
3. Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 17-1 nr. 1 bokstav a) – e) skal vektlegges om eventuelt pålegg i tilfellene som nevnt i pbl § 32-8 bokstav g) – l) er fulgt eller ikke.
4. Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 17-1 nr. 1 bokstav a) – e) og g) kan det legges vekt på om overtrederen åpenbart kjente til at handlingen var i strid med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
5. Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtrederen ved gjentatte anledninger har vært ansvarlig for forhold som nevnt i § 17-1.
6. Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtredelsen bidrar til økonomisk gevinst. Med dette menes om overtredelsen medfører at tiltaket eller eiendommen får en markert høyere økonomisk verdi.
7. Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtredelsen er gjort i vinnings hensikt. Ved vurderingen av dette vektlegges om overtredelsen er gjort av profesjonelle aktører.
8. Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse skal det tas hensyn til andre sanksjoner som er ilagt den ansvarlige for det samme forholdet, herunder kostnader for retting. Gebyrene kan reduseres der det er betalt tvangsmulkt. Det kan legges vekt på om overtredelsesgebyret vil virke urimelig ut fra overtreders økonomiske situasjon.

Til § 17-2 Utmåling av overtredelsesgebyr

Utgangspunkter

Den øvre grensen for størrelsen på overtredelsesgebyr vil overlapse den nedre grensen for når reglene i § 32-9 om straff trer inn. Etter bestemmelsen anvendes straff ved vesentlige og forsettlig eller grovt uaktsomme overtredelser. Ved vurdering av om overtredelsen er vesentlig skal det særlig legges vekt på overtredelsens omfang og graden av utvist skyld. Straff kan også anvendes der overtredelsen ikke er vesentlig, hvis den ansvarlige tidligere er ilagt sanksjon for brudd på plan- og bygningsloven.

Det finnes lite praksis om straff for ”alminnelige” brudd på gjeldende lov. Det ilegges bøter av svært varierende størrelse, fra om lag kr 10 000 og opp til kr 750 000 (sammenrasingen av pasienthotellet i Stavanger i 2005). Straffene kan også bli høyere, særlig nå etter at strafferammen utvides til ett eller eventuelt to års fengsel eller bøter. De høyeste straffene ilegges ofte der det foreligger alvorlige brudd på flere lover, for eksempel plan- og bygningsloven i kombinasjon med arbeidsmiljøloven eller kulturminneloven. Mindre alvorlige forhold som har blitt fulgt opp etter gjeldende straffebestemmelser har for eksempel dreid seg om anlegging av vei i strid med plan, der to hytteeiere ble ilagt henholdsvis kr 80 000 og kr 30 000 i bot. Førstnevnte hadde anlagt en ulovlig vei på samme sted tidligere (Fredrikstad tingrett juni 2008). De høyeste bøkene ilegges sjelden.

Departementet anser at kommunen bør kunne reagere også mot forholdsvis alvorlige tilfeller, og foreslår at maksimum for et overtredelsesgebyr ilagt av kommunen settes til kr 400 000 ved særlig alvorlige overtredelser, jf. merknadene nedenfor. Dette er en del høyere enn snittet av ilagte bøter, og høyeste gebyr settes i utgangspunktet til kr 200 000. Det åpnes for at gebyrrammene kan økes i konkrete tilfeller, men ikke høyere enn kr 400 000 for hver person/foretak. Dette vil gi et visst spillerom for å ta hensyn til verdien av tiltaket og den økonomiske fordelene ved ulovligheter også for store tiltak og der de ansvarlige er store aktører.

Til nr. 1

Nr. 1 gjelder samordning av overtredelsesgebyr etter flere bokstaver i § 17-1. I mange tilfeller vil et regelbrudd falle inn under flere av disse. For eksempel vil en formell svikt, som manglende søknad, ofte kunne være kombinert med at tiltaket er i strid med plan eller andre krav. Det vil kunne gi uforholdsmessig store gebyrer om man la sammen de utregnede beløpene for hvert forhold.

Nr. 1 er utformet med tanke på at den skal være enkel å praktisere. Etter at beløpet for de forskjellige overtredelsene er fastsatt, kan det høyeste enkeltbeløpet være maksimum kr 400 000.

Til nr. 2

Privatpersoner ilegges halvparten av gebyrene som nevnt i § 17-1. Med privatpersoner menes aktører i saken som ikke er registrert som eget foretak. Hvis en overtredelse faller under for eksempel et alternativ som kan gi kr 50 000 i overtredelsesgebyr, kan privatpersoner ikke ilegges mer enn kr 25 000 i overtredelsesgebyr.

Grunnen til dette er at de fleste privatpersoner som omfattes av reglene ikke er profesjonelle tiltakshavere, og kan ofte ha svakere økonomi. Videre forutsettes foretak, enten de er godkjente ansvarlige foretak eller profesjonelle eiendomsutviklere/ tiltakshavere å ha kunnskaper om regelverket, noe som i mindre grad vil være tilfelle for private. Regelen gjelder imidlertid også der overtredelsesgebyr skal ilegges en ansatt i et foretak.

Denne begrensningen gjelder ikke der det foreligger forhold som nevnt i § 17-1 nr. 2. I slike tilfeller kan overtredelsesgebyret skjønnsmessig settes høyere. Dette vil for eksempel gjelde der det åpenbart gis uriktige opplysninger, jf. § 17-1 nr. 1 bokstav g).

Til nr. 3

Det sentrale hensynet når det oppdages et forhold i strid med plan- og bygningslovgivningen er å bringe tiltaket i overensstemmelse med regelverket. Hvorvidt overtrederen viser vilje til å bringe forholdet i orden, ved å følge pålegg om retting, skal det legges vekt på dette ved vurdering av hvor stort gebyret skal være. Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 17-1 nr. 1 bokstav a) – e) skal det derfor vektlegges om et pålegg om retting er fulgt.

Til nr. 4

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 17-1 nr. 1 bokstav a) – e) og g) kan det legges vekt på om overtrederen åpenbart kjente til at handlingen var i strid med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Hvis det er klart at overtrederen kjente til at tiltaket var i strid med regelverket, bør dette føre til et høyere overtredelsesgebyr. Gebyret bør i motsatt tilfelle settes lavt. Ved vurderingen av dette kan det legges vekt på om det aktuelle kravet var tydelig i plan eller byggetillatelse og om overtrederen er profesjonell. Tilsvarende kan det legges vekt på at overtrederen måtte være kjent med kravet, fordi det har vært et tema i søknadsprosessen eller i forbindelse med behandlingen av reguleringsplan foreslått av overtrederen.

Til nr. 5

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det også legges vekt på at overtrederen ved gjentatte anledninger har vært ansvarlig for forhold som nevnt i denne paragraf. Hvis overtrederen i en rekke saker har brutt samme eller andre regler, slik at manglende respekt for regelverket fremstår som et mønster, kan dette innebære at overtredelsesgebyret bør settes høyt.

Til nr. 6

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtredelsen bidrar til økonomisk gevinst. Med dette menes om overtredelsen medfører at tiltaket eller eiendommen får en markert høyere økonomisk verdi. De fleste byggetiltak vil medføre en økning i eiendommens verdi. Regelen tar sikte på de tilfellene der det foreligger en markert økning, og at størrelsen på verdiøkningen gjør at et overtredelsesgebyr i det lavere sjiktet ikke vil stå i forhold til verdiøkningen.

Til nr. 7

Tilsvarende kan det legges vekt på om overtredelsen er gjort i vinnings hensikt. Dette vil i få tilfeller være aktuelt for private tiltakshavere, der formålet med tiltaket er oppføring eller videreutvikling av egen bolig/fritidsbolig. Derimot kan nummer 7 medføre at gebyret økes særlig for eiendomsutviklere/profesjonelle tiltakshavere i et utviklingsprosjekt for videresalg eller lignende, men også ansvarlige foretak kan settes i det øvre sjiktet av det alternative overtredelsen faller under.

Til nr. 8

Etter nummer 8 skal det tas hensyn til andre sanksjoner som er ilagt ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse. Dette har blant annet sammenheng med prinsippet om at en sanksjon skal stå i rimelig forhold til overtredelsen, jf. pbl § 32-10. Det skal også tas hensyn til kostnader ved retting. Hvis det er betalt tvangsmulkt, kan det også tas hensyn til dette ved utmåling av overtredelsesgebyr.

Det kan legges vekt på om overtredelsesgebyret vil virke urimelig ut fra overtrederens økonomiske situasjon. Dersom overtrederen er et lite foretak eller en privatperson kan et stort overtredelsesgebyr få store konsekvenser, i verste fall konkurs. I slike tilfeller kan og bør kommunen vurdere å sette gebyret lavt.

§ 17-3 Forholdet til straffebed i andre lover

I saker som gjelder personskade eller alvorlig fare for personskade eller skade som rammes av bestemmelser i annet lovverk, plikter kommunen å varsle påtalemyndigheten om saken før overtredelsesgebyr ilegges.

Til § 17-3 Forholdet til straffebed i andre lover

En rekke forhold bør etter sin art etterforskes av politiet. Dette gjelder særlig der overtredelsen har medført personskade eller fare for dette. Tilsvarende gjelder ved brudd på flere andre lover, der særlig kulturminnelovene er aktuell i plan- og byggesaker. I slike tilfeller skal påtalemyndigheten varsles. Dersom den ønsker å følge opp saken, bør kommunen legge den til side. Hvis påtalemyndigheten velger å ikke forfølge saken videre, for eksempel fordi den ikke er så alvorlig at straffealternativet i pbl § 32-9 kommer til anvendelse, kan kommunen ta saken opp igjen for å vurdere om det skal ilegges overtredelsesgebyr.

DEL 5 DIVERSE BESTEMMELSER

Kap XVII Utbyggingsavtaler

§ 18-1 Forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler

Det kan ikke avtales at grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige i medhold av lov er forpliktet til å skaffe til veie. Med bekoste menes også utgifter i forbindelse med forskuttering, lån eller andre kredittytelser.

Til § 18-1 Forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler

Bestemmelsen er en ordrett videreføring av forskrift F20.04.2006 nr 453.

§ 18-2 Unntak fra krav til saksbehandling og offentlighet for utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven § 17-4

For utbyggingsavtaler hvor den private parts forpliktelser etter pbl § 17-3 andre til fjerde ledd i det alt vesentligste omfattes av pbl §§ 18-1 og 18-2, kan kommunen unnta fra kravene i pbl §§ 17-2 og 17-4.

Til § 18-2 Unntak fra krav til saksbehandling og offentlighet for utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven § 17-4

Bestemmelsen overlater til kommunens frie skjønn å vurdere hvorvidt det er behov for å legge en utbyggingsavtale ut til offentlig ettersyn, dersom avtalen om den private parts forpliktelser etter pbl § 17-3 andre til fjerde ledd for det meste omhandler gjennomføring av plan etter pbl §§ 18-1 og 18-2.

Kap IXX Refusjon

Innledende merknader til kap. IXX

Ved opparbeiding av vei- vann og avløp etter pbl § 18-1 eller fellesarealer etter pbl § 18-2 kan det kreves refusjon, jf. pbl §§ 18-3 – 18-12. Tiltakshaver får etter pbl § 18-8 plikt til å utarbeide grunnlaget for refusjonsberegningen, og foreta den forberedende saksbehandlingen. I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) åpnes det for forskrifter til lovens regler om refusjon.

Det blir innført tidsfrist for kommunenes behandling av refusjonssaker, for å sikre fremdrift og forutberegnelighet for tiltakshaver. For å gjøre oppgaven enklere for tiltakshaver, og for å bidra til mer standardisert materiale, og til hjelp for naboer og kommunene, kan det gis forskrifter om planer, kostnadsoverslag og pristilbud. I refusjonssaker vil det videre kunne være et stort antall parter (eller refusjonsdebitorer) som regelmessig vil stille spørsmål ved hvordan man har kommet fram til refusjonsgrunnlaget. Det kan derfor være en fordel for partene å ha et forskriftsverk å støtte seg til slik at debitorerne lettere kan kontrollere og erkjenne at behandlingen er korrekt.

Forskriftsbestemmelsene retter seg bare mot dokumentasjonen i refusjonssaken, og skal ikke utvide eller innskrenke refusjonsberettigede tiltak, refusjonsenheten eller andre materielle regler i loven.

§ 19-1 Planer på kart, dokumentasjon

1. Tiltakshaver skal sørge for at det utarbeides en oversikt over hver enkelt refusjonspliktig eiendom med angivelse av refusjonspliktig areal og antatt tillatt utnytting, og oppgi hvordan grunnlaget for beregningen har fremkommet. Det skal oppgis hvorfor de enkelte eiendommer anses å være refusjonspliktige.
2. Det refusjonsberettigede tiltaket skal inntegnes på kart i målestokk 1:1000. Kommunen kan kreve annen målestokk.
3. Plan over refusjonsenheten skal vise hele det refusjonsberettigete tiltaket.

Til § 19-1 Planer på kart, dokumentasjon

Til nr. 1 og 2

Bestemmelsene gir retningslinjer for tiltakshavers utarbeidelse av materialet i refusjonssaken som skal sendes på høring, for mottak av høringsuttalelsene og når det skal tas standpunkt til disse. Bestemmelsene skal videre forenkle kommunens vurdering av refusjonssaken og gi hver enkelt grunneier et grunnlag for å vurdere sin egen stilling som part i saken.

Etter nr. 3 skal plan over refusjonsenheten vise hele det refusjonsberettigede tiltaket. Dette vil for fellesanlegg med videre etter pbl § 18-2 være det samme som anlegget slik det er regulert i plan, siden det skal opparbeides i samsvar med planen. For vei, vann og avløp etter pbl § 18-1 skal anlegget ligge innenfor planen, og skal etter pbl § 18-4 være ”en strekning hvor en sammenhengende opparbeiding, omlegging eller utvidelse som nevnt i § 18-1 første ledd finner sted”. Etter at planene er godkjent kan ikke strekningen for opparbeiding forlenges. Plan over refusjonsenheten skal derfor vise hele det refusjonsberettigede tiltaket.

Kommunen har en generell plikt etter forvaltningsloven til å yte bistand til tiltakshaver for å fremskaffe arkivmateriale for de eiendommer som berøres. Kommunen må også være behjelpelig med å fremskaffe reguleringsplaner og tolke reguleringssituasjonen. Kommunen må gi opplysninger om de enkelte eiendommers vann- og avløpsforhold og fremskaffe opplysninger om det er noen eiendom som er gitt utsettelse med plikten til å utføre offentlige anlegg etter pbl § 18-1.

§ 19-2 Kostnadsoverslag over refusjonsenheten

1. Tiltakshaver skal utarbeide et kostnadsoverslag for hver refusjonsenhet. Det skal utarbeides separate kostnadsoverslag for vei, vannforsynings- og avløpsanlegg. Dersom refusjonsberettiget vei- og ledningsanlegg betjener de samme eiendommene kan det utarbeides et samlet kostnadsoverslag.
2. Det skal fremgå av dokumentasjonen at overvannsledning som i hovedsak betjener veianlegget er kalkulert sammen med veianlegget. Der overvannsledning dels betjener byggeområdet og dels veianlegget skal dokumentasjonen vise en skjønsmessig fordeling på veianlegg og avløpsanlegg.
3. Dersom et vei- eller ledningsanlegg utføres med større dimensjoner enn fastsatt i pbl § 18-1, skal dokumentasjonen vise et forholdsmessig redusert kostnadsoverslag.
4. Kostnadsoverslaget skal oppdeles i følgende tilfeller:
 - a) Dersom refusjonsenheten deles etter pbl § 18-4 første ledd andre punktum, skal tiltakshaver utarbeide eget overslag for hver refusjonsenhet.
 - b) Dersom en eller flere strekninger overstiger maksimumsbredde eller maksimal dimensjon fastsatt til pbl § 18-1, skal tiltakshaver utarbeide eget overslag for disse.

Til § 19-2 Kostnadsoverslag over refusjonsenheten

Til nr. 1

Det skal utarbeides et kostnadsoverslag for hver refusjonsenhet, altså hver sammenhengende opparbeiding. Man kan altså ikke slå sammen regnskapsmessig to ledningsstrekninger eller veistrekninger som ikke har noen fysisk sammenheng selv om man befinner seg innenfor det samme utbyggingsområde. Videre skal kostnadsoverslag som hovedregel gis separat for vei, vann- og avløpsanlegg, siden det kan være uklart om et veianlegg betjener nøyaktig de samme eiendommene som det tilhørende ledningsanlegg. Kommunen kan vurdere spørsmålet, og eventuelt slå sammen summene av overslagene.

Pbl kap. 18 benytter betegnelsen ”ledning”. I forskriften benyttes begrepet anlegg, som i forbindelse med opparbeiding og refusjon dekker samme innhold.

Til nr. 2

Bestemmelsen presiserer at kostnadsoverslag vedrørende overvannsanlegg skal vise en fordeling av kostnadene tilsvarende de eiendommer/anlegg overvannsanlegget betjener.

Til nr. 3

Bestemmelsen presiserer at kostnadsoverslaget skal ligge innenfor refusjonsenheten, og altså gjenspeile de kostnader som kan inngå i refusjonsoppgjøret. Større anlegg enn det som følger av pbl § 18-1 skal reduseres forholdsmessig.

Til nr. 4

Bestemmelsen angir tilfeller der skal gis flere kostnadsoverslag for en refusjonsenhet. Bokstav a) gjelder de tilfellene der refusjonsenheten skal avvike fra lovens hovedregel for å unngå en klart urimelig fordeling. Det er kommunen som fatter slikt vedtak, og oppdeling er bare aktuelt i sjeldne tilfeller. Dersom imidlertid utbygger ikke har tilrettelagt refusjonssaken med denne muligheten for øye vil kommunen måtte be tiltakshaver om å splitte opp kostnadsoverslaget senere. Bokstav b) gjelder der en del av tiltaket er mer omfattende enn det som følger av loven. I slike tilfeller skal kostnadsoverslaget etter nr. 3 vise et forholdsmessig redusert kostnadsoverslag. Hvis den det kun er enkelte deler av tiltaket som er større enn grensene i pbl § 18-1, skal det for oversiktens skyld være egne kostnadsoverslag for disse.

§ 19-3 Tekniske planer

1. Tiltakshaver skal utarbeide tekniske planer som underbygger kostnadsoverslaget. Skråningsutslag (skjæring og fylling) og eventuelle støttemurer skal vises.
2. Tekniske planer for vei skal vise veilegemets oppbygging, kurvatur, stigningsforhold, slukplan og overvannshåndtering, brannkummer, stikkrenner, rør og belysning mv.
3. Tekniske planer for ledninger skal vise grøftens typiske snitt og hvordan ulike ledninger legges i forhold til hverandre (vann, avløp og eventuell overvannsledning). Isolasjon mot frost og eventuell plass for pumpestasjoner skal vises.
4. Der det refusjonsberettigede tiltaket gjelder opparbeiding av fellesarealer etter pbl § 18-2, skal tekniske planer vise oppfyllelsen av kravene i reguleringen.

Til § 19-3 Tekniske planer

Bestemmelsen trekker opp minstekrav til den tekniske beskrivelsen av det refusjonsberettigede tiltaket. I refusjonssaken skal tekniske planer og prosjektering belyse og underbygge kostnadsoverslaget. Forslaget tar sikte på at den samme dokumentasjonen kan brukes både for kommunens byggesaksbehandling og kommunens behov som forvaltningsorgan i refusjonssaker. Dokumentasjonen vil videre legges til grunn ved kommunens overtakelse av tiltakene, tilknytning til eksisterende offentlig anlegg og for kommunen som fremtidig eier av anlegget.

§ 19-4 Forslag til fordeling av utgifter

1. Tiltakshaver skal på bakgrunn av areal og tillatt utnyttning sette opp et forslag til fordeling av utgiftene på den enkelte berørte eiendom. Der kommunestyret har fastsatt andre faktorer for kostnadsfordeling skal disse benyttes.
2. Forslag til fordeling som nevnt i nr. 1 skal vise enhetspris pr. kvadratmeter grunnareal og pr. kvadratmeter bruksareal. Er kostnadsoverslaget redusert etter § 19-2 nr. 2 eller 3 skal det oppgis redusert enhetspris. Det beløp som ikke inngår i fordelingen skal også oppgis. Det skal oppgis enhetspriser for hvert kostnadsoverslag som skal utarbeides etter § 19-2.
3. Forslag til fordeling skal angi antatt verdiøkning for hver refusjonspliktig eiendom.

Til § 19-4 Forslag til fordeling av utgifter

Bestemmelsen presiserer at forslag til kostnadsfordeling skal baseres på regler i pbl for fordeling av utgiftene. De faktorene kommunestyret fastsetter er generelle, og hjemmelen fremgår av pbl § 18-7 første ledd siste punktum.

Etter *nr. 2* skal forslag til fordeling angi kostnadene fordelt på antall kvadratmeter grunnareal og bruksareal. Størrelsen på bruksarealet vil være avhengig av rammene for utnyttning, herunder planens krav, kommunale pålegg og andre relevante forhold som legger begrensning eller føring for utnyttelsen. Enhetsprisen skal reduseres hvis kostnadsoverslaget er redusert som følge av at tiltaket er større enn rammene i pbl § 18-1.

§ 19-5 Berørte grunneiere og festere

1. De berørte grunneiere og festere skal få tilsendt materialet etter §§ 19-1, 19-2 og 19-4 til uttalelse. Varsel skal skje ved rekommandert sending eller dokumenteres ved kvittering fra mottaker. De berørte grunneiere og festere kan kreve å få se tekniske planer etter § 19-3.
2. Når uttalelsene har kommet inn skal tiltakshaver foreta de endringer de gir grunnlag for før materialet sendes til kommunen. Gir uttalelsene grunnlag for å gjøre endringer i kretsen av de refusjonspliktige eller andre endringer som i ikke ubetydelig grad får virkning for en eller flere refusjonspliktige, skal det sendes nytt varsel.
3. Ved nytt varsel skal partene få tilsendt de dokumentene det er gjort endring i.
4. Ved oversendelse til kommunen skal tiltakshaver redegjøre for hvordan uttalelsene er vurdert.

Til § 19-5 Berørte grunneiere og festere

Til nr. 1

Bestemmelsen trekker opp kravene til utsendelse til berørte grunneiere og festere. Varsel skal sendes rekommandert, og inneholde planer og dokumentasjon over refusjonsenheten, kostnadsoverslaget og forslag til fordeling. Det følger av loven at de berørte har tre uker på seg til å avgi uttalelse.

Til nr. 2

Eventuelle innkomne merknader skal vurderes av tiltakshaver, som skal foreta de endringer uttalelsene gir grunnlag for. Ofte vil uttalelsene gi grunnlag for endringer i fordelingsforslag. Enhver justering av forslag til refusjonsutligning vil gi seg utslag overfor de øvrige debitorer. Faller en eiendom ut av kretsen av de refusjonspliktige blir det tilsvarende økte utgifter for de øvrige. Det vil derfor være nødvendig å sende et justert forslag ut på ny høring.

Dersom det er grunn til å ta med ytterligere eiendommer blant de antatt refusjonspliktige skal vedkommende grunneier eller fester varsles og få tilsendt fullstendig materiale og gis en frist på 3 uker til å uttale seg. Tabelloppsett som skal benyttes i den videre saksgang skal korrigeres. Materialet kan ikke sendes kommunen før den nye fristen for uttalelse har gått ut. Det skal i følgebrev til kommunen redegjøres for hvordan høringsuttalelsene er vurdert.

Til nr. 3

Hvis vedkommende finner grunn til å revidere det refusjonsberettigede tiltaket, kostnadsoverslaget eller fordelingen på en slik måte at saken er vesentlig endret, skal den sendes de berørte på nytt. I slike tilfeller er det etter *nr. 3* tilstrekkelig å sende ut dokumentene det er gjort endringer i. I praksis vil dette som oftest dreie seg om det dokumentet som viser forslag til kostnadsfordeling.

Til nr. 4

Ved oversendelse til kommunen skal tiltakshaver redegjøre for hvordan uttalelsene fra eiere av de refusjonspliktige arealene er vurdert.

§ 19-6 Kommunens godkjenning av planer

1. Kommunen skal påse at planer for tiltaket er i samsvar med kommunens arealplaner og lovens bestemmelser.
2. Finner kommunen feil i tiltakshavers planer, herunder feil som kan være av betydning for kostnadsoverslagets troverdighet, eller som kan medføre at tiltaket ikke oppfyller kravene i pbl § 18-1, kan godkjenning ikke gis. Ved mindre feil kan godkjenning gis på vilkår av at feilene rettes.

Til § 19-6 Kommunens godkjenning av planer

Til nr. 1

Bestemmelsen klargjør hva kommunens skal vurdere ved godkjenning av planer, jf. pbl § 18-8 andre ledd. Vurderingen av planenes kvalitet skal bidra til at refusjonssaken gjelder realistiske og gjennomførbare tiltak. Videre vil en vurdering i denne fasen avhjelpe mulige senere problemer ved den senere overtagelsen av anlegget samt ved drift og vedlikehold.

Bestemmelser om utførelse av et ledningsanlegg følger gjerne av kommunens normalreglement for slike ledninger, og kan være hjemlet i gjeldende pbl § 67 nr. 3. I ny plan- og bygningslov vil denne typen bestemmelser ha status av å være kommuneplanbestemmelser.

Til nr. 2

Bestemmelsen regulerer det forhold at kommunen finner feil ved planene. Når mindre feil påpekes kan det settes som vilkår at feilene rettes. Men dersom det finnes feil som har betydning for kostnadsoverslagets troverdighet kan planene ikke godkjennes. Det er viktig at kostnadsoverslaget er mest mulig korrekt. Tiltakshaver må i så fall få planene i retur for nødvendig oppretting eller omprosjektering.

§ 19-7 Kommunens godkjenning av foreløpig beregning av refusjon

1. Kommunen skal ved godkjenningen vurdere tiltakshavers angivelse av tiltaket og eiendommer og arealer som anses som refusjonspliktige, herunder at de refusjonspliktige får oppfylt sin egen forpliktelse etter pbl § 18-1 og at det lovlig kan kreves tilknytning til anlegget gjennom privat anlegg. For anlegg som nevnt i pbl § 18-2 skal kommunen tilsvarende påse at tiltaket tjener de refusjonspliktige.
2. Finner kommunen grunnlag for å gjøre endringer i planen for utførelse, kostnadsoverslaget eller forslaget til fordeling, skal kommunen rette dette.
3. Medfører kommunens vurdering at nye refusjonspliktige inkluderes i saken, eller at forslaget til fordeling øker med mer enn 15 % for noen eiendom, skal saken returneres til tiltakshaver som sender fordelingsforslaget til berørte grunneiere og festere for ny uttalelse.

Til § 19-7 Kommunens godkjenning av foreløpig beregning av refusjon

Til nr. 1

Bestemmelsen presiserer kommunens plikter ved fastsetting av kostnadsfordelingen. Det pekes særlig på at de grunnleggende forutsetningene for refusjonsplikt skal være avklart, men kommunens godkjenning av planer, kostnadsoverslag og forslag til fordeling må alle baseres på en vurdering fra kommunens side.

Når det gjelder hvilke eiendommer som får nytte av anlegget, vil dette ofte være innlysende. Men noen ganger kan det knytte seg tvil til om eiendommer som ligger et stykke fra anlegget kan pålegges å bli tilknyttet gjennom private anlegg. Et sentralt poeng er at refusjon påhviler eiendom som ligger slik til at en i en senere byggesak vil kunne anse at opparbeidingsplikten allerede er oppfylt.

Til nr. 2

Bestemmelsen regulerer det forhold at kommunen finner å måtte gjøre endringer. Dersom nye eiendommer tas med som refusjonspliktige må vedkommende grunneier varsles. Dersom kommunen tar ut eiendommer av tiltakshavers forslag til fordeling, vil kostnadene for de øvrige grunneiere stige.

Til nr. 3

Etter bestemmelsen må det gjennomføres ny høring dersom forslaget til fordeling endres med mer enn 15 % for noen eiendom. Grunnen til dette er at debitorerne på ny skal kunne få vurdert om man vil påberope seg en verdistigningsbegrensning for eiendommen.

Det kan tenkes at kommunen vedtar å dele refusjonsenheten. Det beste er at tiltakshaver har forutsett at dette kan komme til å skje slik at det er sendt inn separate kostnadsoverslag og separate forslag til fordeling for de to enhetene. En deling vil forandre grunnlaget for fordelingen så mye at det må gjennomføres ny varsling blant de refusjonspliktige. Saken skal i så fall sendes i retur til tiltakshaver som utarbeider nye kostnadsoverslag og nytt fordelingsforslag som må sendes de berørte til uttalelse.

§ 19-8 Pristilbud. Anbudskonkurranse

1. Dersom kommunen krever pristilbud i stedet for kostnadsoverslag for utførelsen av anlegget, skal tiltakshaver gis anledning til å uttale seg og eventuelt fremlegge reviderte beregninger.
2. Dersom kommunen mener et pristilbud er for høyt kan den kreve at det utlyses en anbudskonkurranse.

Til § 19-8 Pristilbud. Anbudskonkurranse

Kommunen kan etter pbl § 18-8 andre ledd andre punktum kreve å få tilsendt bindende pristilbud, eventuelt innhentet i anbudskonkurranse. Det settes ingen kriterier i loven for når kommunen bør kreve fremsatt et pristilbud. Pristilbudet er bindende ved den endelige fastsettelsen av refusjonen, jf. pbl § 18-9 andre ledd.

Forskriften § 19-8 forutsetter at kommunen først krever et bindende pristilbud, som det mindre tyngende alternativet, jf. *nr. 1*. Kun hvis dette anses som for høyt kan anbudskonkurranse kreves, jf. *nr. 2*.

Forslag til forskrift fastsetter at tiltakshaver skal få anledning til å fremsette tilbudet. Det må fremgå av tilbudet hvilke kostnader som inkluderes.

Prosessen med å gjennomføre en anbudskonkurranse vil være kostnader som må anses som nødvendige. Kommunen bør derfor ikke gi pålegg om anbudskonkurranse uten at man er rimelig sikker på at kostnadene kan presses ned.

§ 19-9 Tilleggsutligning

Krav fra tiltakshaver om tilleggsutligning av kostnad som er udekket som følge av avkorting etter pbl § 18-8, 2 ledd, 3 punktum må fremsettes innen 3 uker etter at kommunens godkjennelse av planer og foreløpig beregning er meddelt refusjonskreditor.

Til § 19-9 Tilleggsutligning

Tilleggsutligning utføres bare dersom tiltakshaver krever det. Det er i loven ikke satt noen frist for å kreve slik utligning. Av hensyn til debitorene bør det likevel være en frist for å fremsette kravet slik at disse raskt kan skaffe seg et totalbilde av det samlede refusjonsbeløp.

Kap XX Eksisterende byggverk (ikke gitt)

§ 20-1 Eksisterende byggverk (ikke gitt)

Til kap. 20 Eksisterende byggverk (ikke gitt)

Det skal utarbeides forskrift om kommunenes adgang til å gi pålegg til utbedring av bevaringsverdige bygg i medhold av pbl § 31-4 første og andre ledd. Forskriften vil omfatte kriterier for når det skal gis pålegg, og nærmere krav til utbedringen. Forskriften blir utarbeidet i samarbeid mellom Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet. Pbl § 31-4 siste ledd gjelder forskrift om universell utforming. Denne vil bli utformet som en særskilt forskrift.

Kap XXI Overgangsbestemmelser og ikrafttreden

Innledende merknader til kap. XXI

Nytt lovverk skal etter planen tre i kraft 1. januar 2010. Ny plan- og bygningslov samt forslag til nye forskrifter innebærer store endringer for både lokale og regionale bygningsmyndigheter og alle deler av byggebransjen. De største endringene er knyttet til nytt kontrollregime, men det er også mye annet nytt som må læres og innarbeides for både myndigheter og bransjen.

Slike forhold er blant andre:

- Endret krav til ansvarlig søker
- Endret krav til foretakenes system
- Krav til gjennomføringsplan
- Krav til prosjektorganiseringsplan
- Endret krav til behandling av søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett.
- Skjerpet krav til tilsyn
- Endrede og utvidede bestemmelser om tidsfrister

Pbl § 34-1 inneholder bestemmelse om ikrafttreden. Den fastsetter at Kongen kan sette i kraft ulike bestemmelser til forskjellig tid.

Departementet mener det er viktig at det blir avsatt tilstrekkelig tid til å få implementert nytt lovverk både i foretakenes systemer og i kommunenes organisering av myndighetsutøvelsen. Det bes derfor spesielt om en tilbakemelding fra de ulike partene om synspunkter vedrørende foreslått ikrafttreden.

Sentral godkjenning

Pbl § 34-1 sier at det kan fastsettes en særskilt ikraftsetting av reglene om godkjenning, herunder krav om obligatorisk sentral godkjenning av ansvarlig kontrollerende. I bestemmelsen fastslås det at foretak som allerede er sentralt godkjent, bør kunne arbeide i overensstemmelse med gitt godkjenning inntil den fornyes etter nytt regelverk.

Forslaget til forskriftsendringer for sentral godkjenning innebærer en endret inndeling av kriterier for godkjenning, herunder spesielt en ny inndeling av fagområder under godkjenningsområdene. Ved ikraftsetting av ny forskrift vil ingen foretak ha godkjenning fullt ut i samsvar med nytt regelverk.

Det er nærmere 15.000 foretak i godkjenningsbasen som må fornye godkjenningen i henhold til nytt regelverk. Slik det er i dag, gis foretakene fornyelse hvert tredje år etter søknad. Siden godkjenningsdatabasen er etablert over en 10-årsperiode, er fornyelser spredt noenlunde jevnt utover 3-årsperioden. Dersom alle skulle fått en fornyelse ved ikraftsetting, ville det kommet en kraftig topp med 15.000 fornyelser ved begynnelsen av hvert tredje år. Det foreslås derfor en overgangsordning inntil 3 år, hvor godkjenning tas i forbindelse med ordinær fornyelse etter utløpt 3-årsperiode. Dette vil gi en noenlunde jevn arbeidsbyrde for sentral godkjenningsmyndighet, som kan tilpasses den ordinære saksbehandling.

Ansvarlig kontrollerende

For kontrollforetak med krav om obligatorisk sentral godkjenning, er det i ny lov gitt rom for en overgangsperiode som sikrer at et tilstrekkelig antall foretak er godkjent når reglene trer i kraft. Det står at Kongen kan sette i kraft de enkelte bestemmelsene til forskjellig tid. Det kan fastsettes en særskilt ikraftsetting av reglene om godkjenning, herunder krav om obligatorisk sentral godkjenning av ansvarlig kontrollerende.

Overtreddelsesgebyr

Det vises til de innledende merknadene til kapittel XVII.

§ 21-1 Ikrafttreden og overgangsbestemmelser

1. Denne forskrift trer i kraft 1. januar 2010, jf. pbl §§ 34-3 og 34-4.
2. Fra samme tidspunkt som nr. 1 oppheves følgende forskrifter:
 - a. Forskrift om saksbehandling og kontroll av 24. juni 2003 nr. 749
 - b. Forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett av 22. januar 1997, nr. 35.
3. Der det etter tidligere bestemmelse § 23 i Forskrift for godkjenning av foretak for ansvarsrett er gitt sentral godkjenning for tre år, gjøres godkjenningen gyldig etter § 14-3 inntil godkjenningen utløper. Dersom foretaket ønsker en ny vurdering av godkjenningen før godkjenningsperioden løper ut, skal den nye godkjenning kun gjelde ut den opprinnelige godkjenningsperioden.
4. For godkjenning av ansvarlig kontrollerende foretak kan kommunen i en overgangsperiode på tre år fra ikrafttredelsestidspunktet godkjenne foretak med sentral godkjenning for kontroll av prosjektering og kontroll av utførelse. Kommunenes tildeling av ansvarsrett må likevel vurderes etter nye regler.

Merknader til § 21-1 Ikrafttredden og overgangsbestemmelser

Til nr. 1

Ny plan og bygningslov skal tre i kraft 1. januar 2010. Bestemmelsen fastslår at forskriften trer i kraft samtidig.

Til nr. 2

Bestemmelsen fastslår at gjeldende SAK og GOF oppheves samtidig med at ny lov og forskrift trer i kraft.

Til nr. 3

Denne forskrift innebærer flere endringer av betydning for den sentrale godkjenningsordningen. Ny inndeling av godkjenningsområder vil ha størst konsekvens. Ved ikraftsetting av ny forskrift vil ingen foretak ha godkjenning fullt ut i samsvar med nytt regelverk.

Det foreslås en overgangsordning inntil 3 år, hvor godkjenning tas i forbindelse med ordinær fornyelse etter utløpt 3-årsperiode. Dette vil gi en noenlunde jevn arbeidsbyrde for den sentrale godkjenningsordningen og kan tilpasses den ordinære saksbehandling..

Til nr. 4

Sentral godkjenning av kontrollforetak blir obligatorisk. På ikrafttredelsestidspunktet vil det imidlertid ikke finnes foretak med sentral godkjenning vurdert etter nytt regelverk. Det foreslås derfor en overgangsordning for kontrollforetak som innebærer at foretak som etter gjeldene GOF er sentralt godkjent for kontroll beholder den sentrale godkjenningen for kontrollfunksjonen ut utløpet av godkjenningens gyldighetstid, i samsvar med bestemmelsene i nr. 3.

Foretak med sentral godkjenning for kontroll *av prosjektering* og kontroll *av utførelse* anses å være kvalifisert for kontroll. Kommunenes tildeling av ansvarsrett må likevel vurderes etter nye regler.

Kommunal- og regionaldepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112 Dep.
0032 Oslo
www.regjeringen.no/krd/