

HØRINGSNOTAT

20. september 2021

Saksnr. 21/4502

Forslag til endringer i byggesaksforskriften om tidsavgrensede krav til tilsyn

1. Innledning

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sender med dette på høring forslag om endringer av byggesaksforskriften § 15-3 om tidsavgrensede krav om tilsyn. Høringsfristen er **1. november 2021**.

2. Bakgrunn for endringsforslagene

Hvert andre år fastsetter departementet tidsavgrensede krav om at kommunene skal føre tilsyn med særlige forhold (prioriterte tilsynsområder). Områdene er regulert i byggesaksforskriften § 15-3. Formålet er å sikre at kommunene fører tilsyn med utvalgte områder, enten på grunn av at det har skjedd endringer i regelverket, eller fordi det av ulike årsaker er behov for særskilt innsats. Områdene skal inngå i kommunenes prioriteringer, men det er opp til kommunene selv å bestemme omfang, intensitet, ressursbruk, organisering og metoder.

For perioden 1. januar 2020 til 1. januar 2022 er det foretakenes kvalifikasjoner i byggesak og produktokumentasjon av byggevarer, som er prioriterte tilsynsområder. For å gi kommunene tid til å innarbeide dette i sine tilsynsstrategier for perioden 2022 til 2024, er det nødvendig å sende forslag til nye prioriterte tilsynsområder på høring nå.

3. Forslag til endringer i byggesaksforskriften - Tidsavgrensede krav om tilsyn (prioriterte tilsynsområder)

3.1. *Departementets forslag til endringer*

Departementet foreslår følgende endring av § 15-3 (endringer i kursiv)

§ 15-3. Tidsavgrensede krav om tilsyn

Kommunen skal i en periode på 2 år fra 1. januar 2022, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:

- *At det er utarbeidet dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer, jf. byggesaksforskriften § 5-4*

- *At etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlige, jf. byggesaksforskriften §§ 2-1 og 2-2*

4. Nærmere om forslagene til nye tilsynsområder

4.1. Tilsyn med dokumentasjon av sikkerhet mot naturfarer

4.2. Gjeldende rett

Etter plan- og bygningsloven skal det ikke bygges på steder der det er fare for skred eller flom, med mindre det kan dokumenteres at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot slik fare. Opplysning om eventuelle farer skal gis i søknaden, og det er tiltakshavers ansvar å dokumentere at fare likevel ikke foreligger, eller at tilstrekkelig sikkerhet kan oppnås ved å gjennomføre konkrete sikringstiltak. Tiltakshaver har videre ansvar for å skaffe og betale for

rådgivende uttalelser om grunnforholdene.¹ Det er også tiltakshaver som har det overordnede ansvaret for at sikringstiltak blir gjennomført.

Tiltakshaver plikter å bruke ansvarlige foretak innen prosjektering og utførelse. Foretakene som påtar seg ansvar, må oppfylle kravene som stilles til blant annet kvalifikasjoner. Dette skal bidra til at arbeidet blir i samsvar med plan- og bygningsloven. Ved gjennomføring av mer kompliserte oppgaver, det vil si oppgaver som ligger i tiltaksklasse 2 og 3, er det krav om obligatorisk uavhengig kontroll av blant annet geoteknikk, jf. byggesaksforskriften § 14-2. I tillegg til dette kan kommunene føre tilsyn. Sammen med uavhengig kontroll er tilsyn et viktig virkemiddel for å sikre at regelverket etterleves, og for å kunne avdekke feil og mangler før disse bygges over eller inn. Dette er spesielt viktig dersom det skal utføres arbeider på områder hvor det fare for skred eller flom.

4.3. Departementets vurdering

Hensynet til sikkerhet står sentralt i plan- og bygningsloven. Norge har flere steder med utfordrende grunnforhold. Et villere og våtere klima vil også føre til mer flom og skred. Departementet mener det er nødvendig med særskilt innsats på det å føre tilsyn med dokumentasjon av sikkerhet mot naturfarer. Avdekker tilsynet feil eller mangler, kan dette bidra til å avverge at farlige situasjoner oppstår. For utbyggere og foretak kan økt fokus gjennom tilsyn ha en forebyggende effekt og bidra til økt etterlevelse av regelverket. For innbyggere kan det gi trygghet å vite at kommunene fører tilsyn på et område av stor betydning for sikkerheten. Videre vil tilsyn med dokumentasjon av sikkerhet mot naturfarer, kunne gi viktig informasjon om etterlevelse av regelverket. Dette er informasjon som er nødvendig for å kunne ta stilling til om det er behov for å foreslå endringer i reglene.

Etter departementets vurdering vil det være mulig for kommunene å gjennomføre tilsyn på dette området uten for mye ressursbruk. For å lette byrdene til kommunene, tar Direktoratet for byggkvalitet sikte på å utarbeide veiledningsmaterieell som er klart til innføringen av nytt prioritert tilsynsområde.

5. Tilsyn med at etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlige

5.1. Gjeldende rett

Plan- og bygningsloven regulerer ikke utleie av bolig eller del av bolig. Det sentrale etter plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift er at arealet som brukes, og eventuelt leies ut, er omsøkt og godkjent som boligareal. Det kommunen kan føre tilsyn med, er om eier har søkt om tillatelse til oppdeling av bolig eller bruksendring av del av bolig, f.eks. loft eller kjeller, til boligformål, og dermed etablere ny leilighet eller hybel/hybler. Kommunen kan også føre tilsyn med at minimumskravene som byggteknisk forskrift stiller til bl.a. rømningsveier, er oppfylt.

I 2015 ble vedtatt forenklinger i byggesaksforskriften og byggteknisk forskrift som gjør det enklere å ta i bruk areal i eksisterende boliger på en mer hensiktsmessig måte, og dermed også indirekte gjøre det enklere å legge til rette for utleie. Det ble lempet på

¹ Se Ot.prp.nr.45 (2007–2008) kapittel 18.5.1

bygningstekniske krav til bl.a. romhøyde, utsyn, energi, ventilasjon, se byggteknisk forskrift § 1-2 (8). Det presiseres for ordens skyld at forenklingene er avgrenset til boliger omsøkt før 1. juli 2011. Tiltakshaver kan selv stå ansvarlig for søknad om bruksendring av loft og kjeller til boligformål, se byggesaksforskriften § 3-1 bokstav c.

5.2. Departementets vurdering

Departementet mener at det kan være grunn til å tro at det finnes et nokså stort antall boenheter/hybler som er etablert ulovlig, og som også leies ut på det private markedet. De som leier hybler eller boenheter som ikke er godkjent for dette formålet, kan av ulike årsaker vegre seg for å varsle myndighetene om utrygge boliger. I ytterste konsekvens kan den ulovlige bruken få betydning for personsikkerheten.

Etter departementets vurdering vil økt fokus og tilsyn med at boenheter og hybel/hybler er omsøkt og lovlige, bidra til at boligeiere, -utleiere og leieretakere får bedre kunnskap om reglene, noe som på sikt kan føre til bedre etterlevelse og økt sikkerhet for de som bruker arealene. Etter departementets vurdering er det også viktig gjennom tilsyn å få bedre informasjon om hvordan forenklingene som ble vedtatt i 2015, blir forstått og fulgt. Dette er nødvendig ved fremtidig evaluering og revisjon av regelverket.

6. Administrative og økonomiske konsekvenser av forslagene

Kommunene må bruke tid og ressurser på å sette seg inn i to nye tilsynsområder. Direktoratet har som mål å utarbeide veiledningsmateriell som er klart til innføringen av tilsynsområdene. Dette kan gjøre det mindre byrdefullt for kommunen å tilpasse seg.

Forslagene om prioriterte tilsynsområder antas ikke å få verken negative økonomiske eller administrative konsekvenser for private aktører. Positive ikke-prissatte effekter av forslaget kan være økt bevissthet om regelverket. Dette kan ha en forebyggende effekt, og bidra til økt etterlevelse.

Tilsvarende vil også forslaget kunne ha positive ikke-prissatte effekter for enkeltpersoner ved at det kan gi dem økt trygghet å vite at kommunene fører tilsyn som har betydning for sikkerheten.

Samlet forskriftsforslag

Forskrift om endring i forskrift om byggesak (Byggesaksforskriften)

Hjemmel: Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet xx.xx.2021 med hjemmel i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) §§ 25-1 og 25-2.

I

I forskrift av 26. mars 2010 nr. 488 om byggesak gjøres følgende endringer:

§ 15-3 første ledd skal lyde:

Kommunen skal i en periode på 2 år fra 1. januar 2022, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:

- *At det er utarbeidet dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer, jf. byggesaksforskriften § 5-4.*
- *At etablering av hybler eller boenheter i eksisterende bygg er omsøkt og lovlige, jf. byggesaksforskriften §§ 2-1 og 2-2.*

II

Endringene trer i kraft 1. januar 2022