

Ifølge liste

Deres ref

Vår ref

Dato

23/3018-1

15. juni 2023

Høringsbrev - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven - Mer effektiv håndheving ved brudd på regelverket og økt forbrukertrygghet i byggesaker

Kommunal- og distriktsdepartementet sender med dette på høring forslag til endringer i byggesaksdelen av plan- og bygningsloven.

Bakgrunn

Å bygge eller kjøpe bolig er for de fleste den største enkeltinvesteringen vi gjør i livet. Selv om mange har gode erfaringer med denne prosessen, er det for mange som opplever at den nye boligen har store feil og mangler som ikke blir rettet opp av det ansvarlige foretaket. Det er flere eksempler hvor forbrukerne selv ender opp med å bære kostnadene for retting. Regjeringen foreslår derfor endringer i plan- og bygningsloven som både skal gjøre regelverket tydeligere og dermed lettere å håndheve, og styrke forbrukervernet i byggesaker.

Om høringsforslaget

Mer effektiv håndheving ved brudd på regelverket

Det foreslås for det første å innføre plikt for bygningsmyndighetene til å varsle andre myndigheter dersom de i forbindelse med tilsyn oppdager åpenbare brudd på annet regelverk, for eksempel arbeidsmiljøloven. Formålet med forslaget er å bidra til mer samarbeid på tvers av sektorene. Dette vil styrke håndhevingen av regelverket, og gjøre det vanskeligere å være en useriøs aktør.

Har kommunen først vurdert at det er nødvendig å frata ansvarsretten til et foretak, bør det ikke være mulig å organisere seg bort fra konsekvensene av et slikt vedtak. For å hindre dette foreslås det for det andre at der vedtak om å frata ansvarsrett gjelder foretak som

inngår i konsern, og den faglige ledelsen i morselskapet eller andre selskap i konsernet vesentlig svarer til den faglige ledelsen i foretaket som er fratatt ansvarsretten, så kan vedtaket også omfatte disse foretakene.

For det tredje foreslås det at morselskap gjennom påkravsgaranti kan hefte for forfalt tvangsmulkt. Formålet med forslaget er å sikre at tvangsmulkt kan inndrives også ved manglende midler i datterselskap. Det vil gjøre tvangsmulkt til et enda mer effektivt virkemiddel. Tilsvarende regel finnes blant annet i naturmangfoldsloven, akvakulturloven og svalbardmiljøloven.

Det foreslås for det fjerde å tydeliggjøre dagens adgang til å gjennomføre pålegg og forelegg, uten å måtte vente på rettskraftig dom. Dette omtales ofte som direkte gjennomføring. Dette er et kraftfullt virkemiddel som er lite brukt. Formålet med forslaget er å gjøre adgangen mer tilgjengelig. Økt bruk av dette virkemiddelet kan hindre trening av rettingspålegg, og dermed sikre mer effektiv håndheving av regelverket.

Økt forbrukervern i byggesaker

Det foreslås flere ulike grep for å øke forbrukervernet i byggesaker.

For det første foreslås det å innføre koblingsregel mellom plan- og bygningsloven og garantireglene i bustadoppføringslova. Omtrent åtte prosent av foretak stiller ikke slik garanti som de er lovpålagt å gjøre etter bustadoppføringslova. Det er i dag ikke egne virkemidler for å avdekke om foretaket har tegnet slik garanti eller ikke. Forslaget betyr at kommunene kan sjekke at slik garanti er stilt enten ved søknad om tillatelse eller ved ferdigattest. Formålet med forslaget er å styrke forbrukervernet og bidra til enda bedre etterlevelse av garantireglene i bustadoppføringslova.

For det andre foreslås det å åpne for at såkalte single-purpose-foretak (prosjektforetak) må stille påkravsgaranti ved søknad om tillatelse. Single-purpose-foretak blir opprettet for et prosjekt, og lagt ned når tiltaket er ferdig, av og til også før dette. Er foretaket først lagt ned, er den praktiske konsekvensene at det er forbrukerne selv som risikerer å bære kostnadene. Formålet med forslaget er å hindre at slik organisering blir brukt for å avgrense eller omgå ansvar til skade for forbrukere.

For det tredje foreslås det å tydeliggjøre dagens adgang til å stille krav om økonomisk garanti ved søknad om midlertidig brukstillatelse. En slik garanti har en annen og videre formål enn garanti etter bustadoppføringslova. Midlertidig brukstillatelse er vanlig å gi når det gjenstår mindre arbeider, for eksempel rekkefølgekrav om støyskjerm eller autovern. For å være trygg på at gjenstående arbeider blir fullførte, kan kommunen stille krav om garanti. Adgangen blir sjeldent brukt. Formålet med forslaget er å gjøre hjemmelen mer synlig og enklere å forstå, som igjen kan bidra til økt forbrukervern.

Foreldelsesfrist for overtredelsesgebyr

Overtredelsesgebyr ble innført som en ny sanksjon i plan- og bygningslova av 2008. Dette er en sanksjonsform som ikke har som formål å rette opp en ulovlighet, men derimot å påføre den som gjort noe ulovlig et onde. Den har dermed det som kalles et pønalt (straffelignende) preg. Nettopp fordi dette er en straffelignende sanksjon, er det særlig av hensyn til rettssikkerheten viktig med klare og tydelige regler om foreldelsesfrist. Forslaget går ut på å innføre en foreldelsesfrist på fem år.

Høringsfrist og innsending av høringsuttalelse

Høringsfristen er **1. september 2023**.

Høringsuttalelser skal avgis digitalt på regjeringen.no. Dette gjøres under «Send inn hørings svar» nederst på www.regjeringen.no/id2983678. Der ligger også høringsnotat og oversikt over høringsinstanser.

Alle kan avgi høringsuttalelse. Høringsuttalelser er offentlige etter offentleglova, og blir publisert sammen med øvrige høringsuttalelser.

Med hilsen

Karen Marie Glad (e.f.)
avdelingsdirektør

Else-Karin Øvernes
utredningsleder

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer