

Høringsuttalelse – forslag om plan- og bygningsloven- mer effektiv håndheving ved brudd på regelverket og økt forbrukertrygghet i byggesaker

For å sikre at den samfunnskritiske vann- og avløpsinfrastrukturen blir ivaretatt i byggesakene anbefaler vi at den foreslåtte varslingsplikten omfatter vann- og avløpsetatene.

Så lenge det ikke er etablert noen egen vanntjenestelov må forsvarlig byggkvalitet på vann- og avløpsanlegg sikres gjennom plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsloven § 21-2 tredje ledd, bør få et krav om at uttalelse fra kommunes vann- og avløpsetat skal legges ved søknaden. I tillegg bør det stilles som betingelse for å få ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 eller midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-11 at bekreftelse fra kommunens vann- og avløpsetat om at de har mottatt sluttdokumentasjon, legges ved søknaden om henholdsvis ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.

For at den nye § 32-7A skal være et reelt alternativ til den videreførte § 32-7, må den gi plan- og bygningsmyndigheten en direkte rett til å gripe inn og gjennomføre pålegg i bestemte tilfeller, på samme måte som § 31-9. Videre bør plan- og bygningsmyndighetenes krav om tilbakebetaling fra den ansvarlige være direkte tvangsgrunnlag, på samme måte som § 31-9 tredje ledd og forurensningsmyndighetens gjennomføring av pålegg etter forurensningsloven §§ 74 og 76.

Norsk Vann* viser til departementets høringsbrev av 15.06.2023 med forslag til endringer i plan- og bygningsloven – mer effektiv håndheving ved brudd på regelverket og økt forbrukertrygghet i byggesaker. I tillegg til å styrke forbrukervernet i byggesaker skal forslaget gjøre regelverket tydeligere og dermed lettere å håndheve.

Som interesseorganisasjon for vann- og avløpsvirksomhetene i den norske vannbransjen, vil Norsk Vann med dette komme med innspill til høringsforslaget.

Varslingsplikt for plan- og bygningsmyndighetene (generelle kommentarer)

Vi er positive til departementets forslag om et nytt andre punktum i plan- og bygningsloven § 1-4 tredje ledd om å pålegge bygningsmyndigheten en varslingsplikt overfor «relevante sektormyndigheter». Verken bestemmelsen eller omtalen i høringsnotatet konkretiserer hvem

de relevante sektormyndigheter omfatter. Vi antar imidlertid at kan være tenkt på de samme myndighetene som det vises til i plan- og bygningsloven § 21-5 og som er uttømmende listet opp i byggesaksforskriften § 6-2 første ledd.

Vi mener at vann- og avløpsetatene bør gis status som «relevant sektormyndighet» og dermed bli omfattet av bygningsmyndighetens nye varslingsplikt. Samtidig ønsker vi å understreke behovet for å sikre den kritiske vann- og avløpsinfrastrukturen gjennom å involvere de i kommunen som forvalter anleggene under hele planleggings- og byggeprosessen.

Vi er inneforstått med at dette kan kreve at kommunens myndighetsrolle for vann- og avløpstjenestene reguleres i en helhetlig vanntjenestelov, slik de har i våre naboland.

Koblingsregel til garantireglene i bustadsoppføringslova og krav om prisgaranti for «single purpose»-foretak

Departementet foreslår to nye bokstaver i plan- og bygningsloven § 21-2 tredje ledd med krav til hvilken dokumentasjon som skal legges ved byggesøknaden. Det første er krav til dokumentasjon for at det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12 der søknaden gjelder oppføring eller hovedombygging av bygning til bolig- eller fritidsformål (ny bokstav d). Det andre gjelder dokumentasjon for at det er stilt påkravgaranti der tiltakshaver er et foretak hvor hoveddelen av virksomheten er knyttet til gjennomføring av det omsøkte tiltaket (ny bokstav e).

Departementet foreslår også et nytt tredje ledd i plan- og bygningsloven § 21-10, hvor det settes som betingelse for ferdigattest at dokumentasjon for at det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12 legges ved senest ved søknad om ferdigattest dersom dette ikke er dokumentert av søknad om tillatelse.

Vi ønsker å påpeke at det er vel så viktig for de fremtidige eierne å sikre tilgjengelig dokumentasjon for hvordan installasjoner og anlegg er utført. Dette gjelder i stor grad for vann- og avløpsanlegg og -installasjoner som ligger skjult i grunnen og i gulv og vegger. Vi er både gjort kjent med at FDV-dokumentasjon noen ganger bare lister opp sanitærutstyret som er montert, og at ansvarlig søker iblant ikke klarer å oppdrive tegninger til sluttdokumentasjonen. Når det ikke finnes tegninger, er det en fare for at hele garantibeløpet vil kunne gå med til å kartlegge hvor de skjulte vann- og avløpsanleggene er plassert. Dessuten mangler kommunen grunnlag for kontroll og tilsyn. Dette kan eksempelvis avhjelpe gjennom å liste opp de viktigste tegningene i byggteknisk forskrift § 4-1. Dette vil være situasjonskart som viser alle utvendige vann- og avløpsledninger (med stoppekran, stakepunkter, drenskum mv.), kjellerplan og etasjeplaner som bl.a. viser bunnledningene som ligger under kjellergulvet, oppleggskjema og lengdeprofil.

Siden det er få eller ingen barrierer mellom det offentlige og det private vann- og avløpsnett kan byggefeil påvirke drikkevannet hos andre innbyggere. Det er derfor viktig at kommunens vann- og avløpsetat får uttale seg på lik linje med sektormyndighetene, slik at man kan kontrollere at prosjekterte løsninger er tilpasset det nettet man skal koble seg til, f.eks. når det gjelder kapasitet og trykk, og at det finnes tiltak for å hindre forurensning av drikkevannet. Kommunene har ulik praksis for å ivareta vann og avløp i byggesaker. Departementet har de senere år gitt flere uttalelser om at denne praksisen ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven bl.a. fordi kommunens vann- og avløpsetat ikke er en sektormyndighet.

Inntil en egen vanntjenestelov er på plass, må forsvarlig byggkvalitet på vann- og avløpsanlegg og -installasjoner og problemer med manglende innsendelse av tegninger sikres gjennom plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsloven § 21-2 tredje ledd, bør få et krav om at uttalelse fra kommunes vann- og avløpsetat skal legges ved søknaden. I tillegg bør det stilles som betingelse for å få ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 eller midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-11 at bekreftelse fra kommunens vann- og avløpsetat om at de har mottatt sluttdokumentasjon, legges ved søknaden om henholdsvis ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.

På side 15 i høringsnotatet skriver departementet at gjennomføringen av de foreslåtte lovendringene i §§ 21-2, 12-10 og 21-11 vil medføre behov for forskriftsendringer i byggesaksforskriften §§ 5-4 og 8-1.

I høringsnotat av 05.07. 2016, Forslag til forenklinger og presiseringer i byggesaksforskriften, S.nr. 15/5599 foreslo departementet et nytt § 8-1 fjerde ledd nytt tredje punktum med følgende tekst: *Der tiltaket gjelder vann- og avløpsanlegg, skal ferdigmelding gitt av vann- og avløpsmyndigheten vedlegges søknad om ferdigattest.* Forslaget ble dessverre ikke videreført etter høringsrunden. Vi håper at departementet vil gjenoppta arbeidet med dette forslaget.

Tydeliggjøring av adgangen til raskere gjennomføring av pålegg

Plan- og bygningsmyndighetenes tvangsfullbyrdelse (gjennomføring) av pålegg er i dag regulert i plan- og bygningsloven § 32-7. Etter det departementet kjenner til, har mulighetene som ligger i § 32-7 i liten grad vært brukt. Siden departementet ikke kan utelukke at dette skyldes at bestemmelsen er utformet på en unødige tung og komplisert måte, foreslår de endringer i struktur og språklige presiseringer.

Vi opplever at departementet ved å skille ut gjeldende § 32-7 første og andre ledd til henholdsvis § 32-7 og ny § 32-7A, vil få frem at plan- og bygningsloven regulerer to ulike måter å gjennomføre pålegg på. Dette er positivt.

Vi er likevel usikre på om dette grepet vil bidra til at bestemmelsene i større grad blir benyttet av kommunene. Slik vi oppfatter det, innebærer begge bestemmelsene en omfattende prosess som det fortsatt vil være knyttet usikkerhet til hvordan skal gjennomføres. Manglende gjennomføring av pålegg henger ofte sammen med manglende betalingsvilje hos den ansvarlige. For at plan- og bygningsmyndighetene skal ha sikkerhet for å få dekket sine utgifter, må deres gjennomføring av pålegg på vegne av den ansvarlige fortsatt få en kjennelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-14.

For at den nye § 32-7A skal være et reelt alternativ til den videreførte § 32-7, må den gi plan- og bygningsmyndigheten en direkte rett til å gripe inn og gjennomføre pålegg i bestemte tilfeller, på samme måte som § 31-9. Videre bør plan- og bygningsmyndighetenes krav om tilbakebetaling fra den ansvarlige være direkte tvangsgrunnlag, på samme måte som § 31-9 tredje ledd og forurensningsmyndighetens gjennomføring av pålegg etter forurensningsloven §§ 74 og 76. Det er vanskelig å se hvorfor reglene om gjennomføring av pålegg etter de to lovene skal være forskjellige, siden kommunen har rollen som både forurensningsmyndighet og plan- og bygningsmyndighet.

På bakgrunn av ovennevnte foreslår vi en modifisert ny § 32-7A:

§ 32-7A. Plan- og bygningsmyndighetenes adgang til å gjennomføre pålegg uten dom eller forelegg

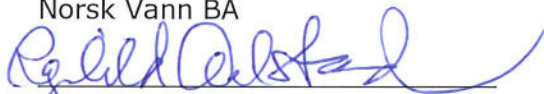
Plan- og bygningsmyndighetene kan selv sørge for at pålegget gjennomføres, hvis eieren eller den ansvarlige ikke etterkommer pålegg om å

- a. rette forhold som medfører fare for de som oppholder seg i bygningen eller andre,*
- b. fjerne eller endre det utførte, eller opphøre med midlertidig tillatt bruk, eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse med eller gjenopprette den tidligere tilstand når midlertidig dispensasjon etter § 19-3 er trukket tilbake,*
- c. ferdigstille arbeider som er stilt som vilkår for midlertidig brukstillatelse etter § 21-11 første ledd,*
- d. fjerne eller endre skilt mv. etter § 30-3.*

Dersom det kan påvises eier eller ansvarlig, kan plan- og bygningsmyndighetene kreve at eieren eller den ansvarlige dekker utgiftene til gjennomføring av ovennevnte pålegg. Kravet er tvangsgrunnlag for utlegg.

Norsk Vann ønsker departementet lykke til i det videre arbeidet og står gjerne til disposisjon for nærmere opplysninger, dersom det skulle være ønskelig.

Med hilsen
Norsk Vann BA



Ragnhild Aalstad
Direktør



Elin Riise
Rådgiver

** Norsk Vann er den nasjonale interesseorganisasjonen for vannbransjen. Organisasjonen skal bidra til rent vann og en bærekraftig utvikling av bransjen gjennom å sikre gode rammebetingelser, kompetanseutvikling og samhandling. Norsk Vann eies av norske kommuner, kommunalt eide selskaper, kommunenes driftsassistanser og enkelte private samvirkevannverk. Norsk Vann representerer 320 kommuner med ca. 96 % av Norges innbyggere. En rekke leverandører, rådgivere m.v. er tilknyttede medlemmer.*