

HØRINGSNOTAT

Saksnr. 19/2507

Forslag til endringer i forskrift om byggesak

og

byggteknisk forskrift

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 12. juni 2020

Innhold

1	INNLEDNING	2
1.1	Bakgrunn.....	2
1.2	Formålet med forslagene	2
2	UNNTAK FRA SØKNADSPLIKT FOR FLERE TERRASSER OG TILBYGG	3
2.1	Generelt om søknadsplikten i plan- og bygningsloven kapittel 20.....	3
2.2	Forslag om å unnta flere terrasser fra søknadsplikt.....	3
2.2.1	Gjeldende rett for terrasser/plattinger.....	3
2.2.2	Behov for endring	4
2.2.3	Forslag til endring	4
2.2.4	Nærmere om forslaget.....	4
2.3	Forslag om å unnta flere tilbygg fra søknadsplikt.....	6
2.3.1	Gjeldende rett.....	6

2.3.2	Behov for endring	6
2.3.3	Forslag til endring	6
2.3.4	Nærmere om forslaget	7
2.4	Konsekvenser av forslagene om å unnta flere tiltak fra søknadsplikt.....	7
3	PRESISERING AV PLIKTEN TIL Å INFORMERE OM OPPFØRT TILTAK	9
3.1	Gjeldende rett	9
3.2	Behov for endringer.....	9
3.3	Forslag til endring.....	10
3.4	Nærmere om forslaget	10
3.5	Konsekvenser av forslaget	11
4	DEFINISJON AV NÅR EN BYGNING ER FRITTLIGGENDE	11
4.1	Gjeldende rett	11
4.2	Behov for endringer.....	12
4.3	Forslag til endring.....	12
4.4	Nærmere om forslaget	12
4.5	Konsekvenser av forslaget	12
5	FORSLAG OM PRESISERING	12
5.1	Retting av byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav a.....	12
	SAMLET FORSKRIFTSFORSLAG	14

INNLEDNING

Bakgrunn

Bakgrunnen for forslagene er Granavolden-plattformens punkt om at regjeringen vil "*forenkle krav til saksbehandling og redusere antall søknadspliktige tiltak*". Regjeringen er opptatt av å skape en enklere hverdag for folk flest.

Et tydelig regelverk er enklere å forstå og etterleve. Med et tydeligere regelverk blir tolkning og praksis mer forutsigbar, og det blir lettere for den som skal bygge å vite hvilke krav som gjelder. Dette vil kunne bidra til redusert tidsbruk og dermed reduserte kostnader.

Det kan stilles spørsmål ved om kommunen skal bruke ressurser på mindre tiltak som de fleste anser som en naturlig del av eiendomsretten, og som først og fremst kan ha betydning for naboforhold. Videre er det et spørsmål om den som skal bygge bør betale byggesaksgebyr for å føre opp slike mindre tiltak.

Ved å unnta flere tiltak fra søknadsplikt, kan samfunnets ressursbruk reduseres. Ulempen kan være at risikoen for ulovligheter økes, og at den som skal bygge og naboer mister den kontrollen byggesaksbehandlingen innebærer. Konsekvensen kan være at det i større grad blir behov for å bruke privatrettslige virkemidler, som for eksempel grannelova. Viktige spørsmål blir derfor hvor store disse ulempene blir, og om det finnes andre virkemidler for å avverge dem. Forholdet mellom ulempene og den ressursbesparelse kommunen og den som skal bygge (tiltakshaver) oppnår, må derfor vurderes.

Formålet med forslagene

Det skal bli enklere for folk å bygge på egen eiendom uten å måtte søke. Kommunen skal slippe å bruke ressurser på mindre byggesaker. Forslagene skal føre til mindre byråkrati og regulering, samt større frihet og mer tillit og handlingsrom til enkeltmennesker.

Forslagene skal også sikre forutsigbarhet og lik praktisering. Videre skal regelverket bli enklere å forstå, og forslagene skal bidra til digitaliseringsvennlige løsninger.

UNNTAK FRA SØKNADSPLIKT FOR FLERE TERRASSER OG TILBYGG

Generelt om søknadsplikten i plan- og bygningsloven kapittel 20

I plan- og bygningsloven § 20-1 er det angitt hvilke tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene i loven. Hvis tiltaket som ønskes gjennomført faller inn under ett av alternativene i bestemmelsen, er det i utgangspunktet søknadspliktig, og må vurderes og godkjennes av kommunen. Tiltak som er søknadspliktige må nabovarsles, og kommunen kan føre tilsyn i byggesaken.

Noen byggverk, som etter ordlyden i bestemmelsen kunne vært søknadspliktige, krever likevel ikke søknad. Dette er tilfellet dersom det konkrete tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften. For at disse tiltakene skal være unntatt søknadsplikt, er det en forutsetning at de er i samsvar med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, arealplan, tillatelser eller annet regelverk. Dette innebærer at kravene til tiltaket, som følger av byggesaksdelen i loven, herunder tekniske krav, krav til avstand mv., gjelder. Det innebærer også at tiltakene for eksempel ikke kan oppføres utenfor byggegrense mot sjø eller i rene LNFR –områder.¹ Et eksempel er frittliggende garasjer på inntil 50 m², som ellers oppfyller vilkårene for unntak i byggesaksforskriften. Byggverk som ikke er søknadspliktige trenger ikke å nabovarsles, men kommunen kan føre tilsyn for å sikre at byggverket er i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Byggverk som vurderes å være såpass beskjedne at de ikke anses som tiltak etter byggesaksdelen av loven, og dermed faller utenfor byggesaksdelens anvendelsesområde, vil heller ikke være søknadspliktige. Kommunen skal ikke byggesaksbehandle slike byggverk. Selv om byggverkene ikke regnes som tiltak etter byggesaksdelen, kan de likevel være tiltak etter plandelen av loven. Hvis de er tiltak etter plandelen, kan de ikke oppføres i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner uten at det gis dispensasjon.² Dette gjelder for eksempel for plattinger med en høyde på inntil 0,5 meter over ferdig planert terreng.

Forslag om å unnta flere terrasser fra søknadsplikt

Gjeldende rett for terrasser/plattinger

Terrasser som er høyere enn 0,5 meter over ferdig planert terreng, omfattes av byggesaksdelen i loven, og er i utgangspunktet søknadspliktige etter dagens regler. Unntaksbestemmelsen om tilbygg i byggesaksforskriften tolkes imidlertid slik at understøttede terrasser på inntil 15 m² kan anses som tilbygg. Dette innebærer at slike terrasser er unntatt fra søknadsplikt etter unntaket for tilbygg i byggesaksforskriften.³

¹ Områder som er regulert til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift.

² Pbl. § 1-6 som skiller mellom hva som må anses som "tiltak" etter byggesaksdelen og plandelen av loven.

³ Dette unntaket er hjemlet i SAK10 første ledd bokstav b.

Plattinger og terrasser med høyde inntil 0,5 meter over ferdig planert terreng,⁴ regnes ikke som tiltak etter byggesaksdelen i plan- og bygningsloven.

Behov for endring

Dagens regelverk skiller som nevnt mellom platting/terrasse på inntil 0,5 meter over ferdig planert terreng og terrasse som er høyere enn 0,5 meter over ferdig planert terreng. Dette er hovedsakelig fordi platting eller terrasse, som ligger lavt eller i flukt med terrenget, ikke medfører særlig risiko for brannspredning, eller påvirker andre forhold på naboeiendommer, for eksempel lys og utsikt.

Det kan stilles spørsmål ved om en platting eller terrasse, med høyde over 0,5 meter over ferdig planert terreng, er av så stor samfunnsmessig betydning at det er behov for søknad til kommunen. Som regel er terrasser og plattinger mindre komplekse konstruksjoner, og de vil i de fleste tilfeller ikke berøre samfunnsmessige interesser. Oppføring av plattinger og terrasser er først og fremst aktuelt i tilknytning til bolig- eller fritidsbebyggelse, selv om konstruksjonen også kan oppføres i forbindelse med annen bebyggelse. Plattinger og terrasser oppfattes ofte som en naturlig del av eiendomsretten. Vi antar at manglende forståelse for at disse tiltakene er søknadsppliktige, kan føre til at reglene ikke følges, og at respekten for lovverket undergraves.

Regelverket for plattinger og terrasser skaper også en del uklarheter og vanskelige tolkningsspørsmål. Et eksempel på dette er om en platting på inntil 0,5 meter kan oppføres med rekkverk uten å bli søknadsppliktig. Uklarhetene har blant annet ført til ulik praksis rundt om i kommunene. Dette taler for en klargjøring av regelverket.

Forslag til endring

Byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav d skal lyde:

Terrasser som har en høyde på inntil 1,0 m fra ferdig planert terreng, er forbundet med en bygning, og ikke stikker lenger ut fra bygningens fasadeliv enn 4,0 m. Slike terrasser kan ha et tilhørende rekkverk på inntil 1,2 m, men kan ikke være overbygde, og avstanden til nabogrensen skal være minst 1,0 m. De skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

Nåværende § 4-1 første ledd bokstav d og e blir bokstav e og ny bokstav f.

Byggesaksforskriften § 4-1 tredje ledd andre punktum skal lyde:

For tiltak unntatt etter første ledd bokstav a, b, c, d og f må plasseringen ikke komme i strid med veglovas bestemmelser om for eksempel avkjøring. Frisiktsoner, avstand til veimidte, eller byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10.

Nærmere om forslaget

For å få tydeligere frem hvilke tiltak som i sin helhet faller utenfor byggesaksdelen og hvilke som foreslås unntatt etter byggesaksforskriften, mener vi det bør trekkes et tydelig skille mellom de to begrepene "platting" og "terrasse". Vi foreslår derfor å bruke betegnelsen "platting" på konstruksjoner inntil 0,5 meter, som faller utenfor byggesaksdelen. Med begrepet "platting" mener vi en lavere konstruksjon i form av utegulv som er lagt på bakken, eventuelt oppå bjelker eller andre tilsvarende bærende konstruksjoner.

⁴ Vesentlig terrenginngrep er søknadsppliktig etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav k. Dette innebærer at en eventuell endring av terrenget i forkant kan være søknadsppliktig.

Dersom tiltaket er høyere enn 0,5 meter over ferdig planert terreng, foreslår vi å betegne tiltaket som en "terrasse". Vi vil derfor kun bruke begrepet "terrasse" om tiltaket vi foreslår å unnta etter byggesaksforskriften. Disse konstruksjonene ligger noe over bakkenivå, men hele eller store deler av konstruksjonen vil ha en forbindelse til terrenget.

Terrassene som foreslås unntatt må, i likhet med de andre unntakene i byggesaksforskriften § 4-1, være i samsvar med gjeldende lovgivning, herunder bindende arealplaner.

Departementet foreslår imidlertid at reglene om beregning av grad av utnytting ikke skal gjelde for terrassene som omfattes av forslaget. Dersom terrassene må regnes med i grad av utnytting, vil mange eiendommer i tettbygde strøk ikke kunne benytte seg av unntaket. Årsaken til dette er at fortetting som regel fører til oppretting av mindre tomter, som ofte blir fullt utnyttet i forbindelse med utbygging. Vi viser også til at reglene om hva som skal regnes med i eiendommens grad av utnytting, for eksempel bebygd areal eller prosent bebygd areal, ofte oppleves som kompliserte. Departementet mener at forslaget vil være en forenkling og bidra til større frihet på egen eiendom.

Reglene om grad av utnytting skal blant annet sikre at det avsettes tilstrekkelige uteoppholdsarealer. Etter departementets syn kan terrasser oppfylle flere av kravene som gjelder for tomtens uteareal, jf. plan- og bygningsloven § 28-7. Bestemmelsen skal sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek og rekreasjon. Etter vår vurdering vil en terrasse ikke påvirke brukbarheten av terrenget negativt, men bidra til at å skape gode utearealer. Vi viser for øvrig til at bygningsdeler, som ikke ligger høyere enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå, heller ikke medregnes i grad av utnytting i dag.

Departementet understreker at terrassene ikke kan oppføres i strid med en gitt tillatelse. For eksempel kan terrassen ikke oppføres slik at eiendommen ikke lenger oppfyller kravet til parkering.

Videre foreslår vi at lovens hovedregel om avstand til nabogrense ikke skal gjelde for terrassene som omfattes av forslaget. Departementet mener det er naturlig å anse utbygging av uteplasser mot nabogrensen som en del av fortettingen i tettbebygde områder, og dette forutsetter at avstandskravet fra nabogrensen fravikes. Vi mener forslaget vil bidra til at eiendommer, også i tettbebygde strøk, kan utnyttes best mulig. I mer spredtbygde områder vil avstandskravet trolig være mindre problematisk.

Vi viser til at forslagets avstands-, størrelses- og høydebegrensning vil bidra til å begrense størrelsen på terrassene. Dette vil kompensere for at lovens hovedregel om avstand til nabogrense, og reglene om grad av utnytting, ikke gjelder for terrassene som foreslås unntatt. Begrensninger for oppføring av terrasser kan for øvrig også følge av arealplan som gjelder for eiendommen.

For terrasser på over 0,5 meter over ferdig planert terreng gjelder i utgangspunktet avstandskravet om 8,0 meter til byggverk på annen bruksenhet. Terrasser har imidlertid mange likhetstrekk med byggverk i risikoklasse 1, som for eksempel garasje og carport, når det gjelder brannbelastning, brannenergi mv. For byggverk i risikoklasse 1 er avstandskravet 2,0 meter mellom byggverk i ulike bruksenheter. Vi legger til grunn at samme avstandskrav må kunne gjelde for terrasser. Det foreslåtte avstandskravet på 1,0 meter fra nabogrense vil dermed være i samsvar med brannkravet.

Forslag om å unnta flere tilbygg fra søknadsplikt

Gjeldende rett

Utgangspunktet er at den som skal oppføre et tilbygg må søke om tillatelse fra kommunen. Noen tilbygg er likevel unntatt fra søknadsplikt i byggesaksforskriften. Etter dagens regler kan tilbygg på maks to etasjer, som ikke inneholder rom til varig opphold eller beboelse, oppføres uten søknad. Tilbygget må plasseres minst 4,0 meter fra nabogrensen dersom det ikke står noe annet i arealplanen som gjelder for eiendommen. Verken bruksareal eller bebygd areal kan overstige 15 m², og tilbygget må være understøttet. Større tilbygg, og tilbygg som inneholder rom til varig opphold eller beboelse, er altså søknadspliktige. Begrepet "tilbygg" er ikke definert i plan- og bygningsloven. I Byggforsk-serien⁵ er tilbygg definert som "en utvidelse til siden for eller i forlengelsen av eksisterende bygning. Et tilbygg må øke grunnflaten til den eksisterende bygningen". Tilbyggsbegrepet i byggesaksforskriften § 4-1 tolkes imidlertid slik at unntaket for tilbygg også omfatter åpent overbygget inngangsparti, veranda og andre konstruksjoner som for eksempel utvendige trapper.⁶

Behov for endring

I dag må tiltakshaver søke om tillatelse dersom han eller hun ønsker å oppføre et tilbygg som skal brukes til varig opphold eller beboelse, uavhengig av hvor stort tilbygget er. Byggesaksgebyr må betales og tiltakshaver må vente på en byggetillatelse fra kommunen. I tillegg til gebyrene kommer kostnader til kart, nabovarsling og lignende før byggesøknaden kan sendes inn.

En mulighet for å bygge et ekstra bad i første etasje, et ekstra soverom eller et større kjøkken uten søknad, kan bidra til at folk bor lenger i boligen. Dette kan blant annet gjøre det lettere å planlegge for egen alderdom ved å tilrettelegge egen bolig.⁷ De fleste boliger folk skal bli gamle i, er allerede bygd. Sett opp mot de demografiske utfordringer vi står overfor i årene som kommer, vil tilrettelegging av egen bolig derfor være et av de viktigste tiltak hver og en av oss kan bidra med for å sikre gode omgivelser å bli gamle i. Et ekstra bad, soverom eller større kjøkken kan også bidra til at småbarnsforeldre blir boende ved familieforøkelse. Det har i praksis vist seg å være noe uklart hva tilbyggene som er unntatt søknadsplikt i dag kan brukes til. Dette skyldes nok blant annet at begrepet "*rom for beboelse*" ikke er nærmere definert i plan- og bygningslovgivningen. Også manglede forståelse for regelverket kan føre til at reglene ikke følges, og at respekten for lovverket undergraves. For eksempel kan det være vanskelig å forstå at det må søkes om å oppføre et tilbygg på 15 m², som skal brukes til bad, når det kan oppføres et tilbygg som ikke inneholder bad uten søknad. Det kan også bygges bad i eksisterende bolig uten søknad.

Forslag til endring

Byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav b skal lyde:

Tilbygg som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 15 m². Tilbygget må være understøttet. Tilbygget kan ikke overstige to etasjer eller plan på det eksisterende byggverket.

⁵ 241.013 *Tiltak som tiltakshaver selv kan søke om, prosjektere og utføre*

⁶ Tiltak som ikke utvider grunnflaten til den eksisterende bygningen

⁷ Dette er et mål i Meld. St. 15 (2017-2018) *Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre*

Nærmere om forslaget

Vi foreslår å utvide dagens unntaksbestemmelse i byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav b, slik at tiltakshaver kan føre opp et mindre tilbygg på 15 m² uten søknad, også der tilbygget skal brukes til beboelse og varig opphold. Forslaget forutsetter at tilbygget er i samsvar med gjeldende lovgivning, herunder bindende arealplaner. Tilbygget må fortsatt være understøttet og det kan ikke overstige to etasjer eller plan på det eksisterende byggverket. Videre må tilbygget fortsatt ligge minst 4,0 meter fra nabogrensen.

Dersom et tilbygg oppføres i tilknytning til for eksempel en sokkeletasje, kan dette føre til at denne etasjen oppfyller alle funksjoner for en boenhet. Det er viktig å understreke at forslaget ikke medfører at det kan opprettes en ny boenhet uten søknad. Oppdeling av boenhet i eksisterende bolig vil fortsatt være et søknadspiktig tiltak, jf. byggesaksforskriften § 2-2. Videre vil det fortsatt være søknadspiktig å bruke endre for eksempel en bod til et bad i en eksisterende bygning, jf. byggesaksforskriften § 2-1 bokstav c).

Konsekvenser av forslagene om å unnta flere tiltak fra søknadsplicht

For tiltakshaver

En utvidelse av unntaksbestemmelsene vil i første rekke ha som konsekvens at tiltakshaver får større frihet til å gjøre tiltak på egen eiendom. Kostnader i byggeprosessen vil også reduseres ved at det ikke lenger vil være nødvendig å utarbeide søknad med tilhørende dokumentasjon, og tiltakshaver trenger ikke å betale byggesaksgebyr.

Forslagene bidrar også til en klargjøring av regelverket, slik at det blir lettere for tiltakshaver å forstå hva som kan oppføres uten å søke. Tiltakshavere vil fortsatt ha ansvaret for at tiltaket er i samsvar med bestemmelser vedtatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder arealplan, samt veglov, jernbanelov med videre.

For kommunene

Kommunene får færre søknader til behandling og færre klagesaker. Færre søknader vil føre til reduserte gebyrinntekter, men arbeidsbyrden for kommunen vil også reduseres.

Reduksjon av den totale saksmengden i kommunene er trolig av beskjeden karakter.

Videre innebærer enhver regelendring et behov for veiledning, særlig når regelen er ny.

Dette vil også gjelde for de foreslåtte unntaksbestemmelsene. Det er imidlertid utviklet en rekke digitale veiledere, blant annet for unntakene fra søknadsplicht⁸. Disse veilederne bidrar trolig til å redusere antallet veiledningshenvendelser til kommunene. Klart utformede unntaksbestemmelser, som er lettere å forstå, og digitale veiledere, vil bidra til at kommunens veiledningsarbeid blir mindre omfattende. Forslaget om å fjerne vilkårene om "varig opphold og beboelse" i bestemmelsen som unntar visse tilbygg fra søknadsplicht vil også føre til redusert veiledningsbehov.

Kostnadene ved byggesaksbehandlingen faller inn under selvkostregnskapet i kommunen og forslagene vil dermed ikke medføre økt behov for kommunale bevilgninger. Endringen vil dermed ikke få noen konsekvenser for kommunenes budsjettammer.

For naboer

Forutsigbarheten for naboer kan svekkes som en konsekvens av forslagene, siden unntak fra søknadsplicht innebærer at naboer ikke mottar formelt nabovarsel. Samtidig må naboene normalt akseptere de fleste tiltak etter dagens regler, selv om de

⁸ Tall fra Direktoratet for byggkvalitet sin brukerundersøkelse for 2018 viser at over 90 prosent av kommunene har kjennskap til disse veiviserne.

søknadsbehandles av kommunen og nabovarsles. Departementet antar derfor at konsekvensen av forslagene ikke fører til vesentlig større ulemper enn det naboene normalt må akseptere i dag.

Når det gjelder forslaget om å unnta flere terrasser fra søknadsplikt, vil ulempene i noen grad reduseres ved at det legges inn begrensninger med hensyn til avstand, størrelse og høyder. En tydelig avstands-, størrelses- og høydebegrensning vil gjøre det mer forutsigbart for naboen hvor nær en terrasse kan komme, samt hvor stor og høy den kan bli. Ulemper med innsyn fra naboeiendommens uteplass kan også avhjelpest noe ved å benytte skjermingsløsninger i form av levegger eller beplantning. Begrensninger for adgangen til å oppføre terrasser kan også følge av arealplan.

For kravet om visuelle kvaliteter

En annen konsekvens av forslaget om å unnta flere terrasser fra søknadsplikt er også at kommunen ikke lenger vil ha mulighet til å vurdere terrassens visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2. Dette betyr at kommunen ikke kan kreve endret utforming av terrassen så lenge den oppfyller vilkårene for unntak. Dersom nabo eller andre berørte mener at hensynet til visuelle kvaliteter (estetikk) ikke er ivaretatt og dette påfører dem ulemper, må forholdet eventuelt bringes inn for domstolene og avgjøres etter naboloven, alternativt annet privatrettslig grunnlag.

Når det gjelder forslaget om å unnta flere tilbygg, viser vi til at tiltakshaver allerede i dag har ansvaret for at et tilbygg, som ikke inneholder rom for varig opphold eller beboelse, tilfredsstiller kravet om visuelle kvaliteter. Forslaget om å unnta flere tilbygg fra søknadsplikt kan imidlertid føre til en økning i antall som ønsker å oppføre flere tilbygg over tid, eksempelvis et tilbygg som utvider stuen på den ene siden og et tilbygg som inneholder et soverom på en annen side av bygningen. Dette kan få betydning for bygningers arkitektoniske uttrykk, estetisk utforming og bygningsmiljø. Departementet antar imidlertid at en slik "trinnvis" utbygging ikke er særlig hensiktsmessig da dette vil kunne være en svært fordyrende løsning. Med en antatt pris på ca. kr. 25 000 – 35 000⁹ per kvadratmeter for tilbygg i sentrale strøk, vil nok ikke søknadsplikten være avgjørende dersom den som bygger har behov for et større areal enn 15 m². Vi antar at tiltakshaver i slike tilfeller vil vurdere behovet for og fordelene ved en helhetlig utbygging.

For sammenhengen i regelverket

Terrassene som foreslås unntatt fra søknadsplikt skal ikke medregnes i grad av utnyttning. En balkong eller en terrasse som oppføres samtidig med selve bygningen (f.eks. boligen) vil imidlertid fortsatt regnes med i grad av utnyttning. En konsekvens av forslaget er dermed at tidspunktet for oppføring vil være avgjørende for om terrassen må inngå i grad av utnyttning. Dette er noe uheldig av hensyn til sammenhengen i regelverket, og innebærer at det trolig vil være mer attraktivt å vente med å oppføre terrassen til etter eiendommen er bebygd. Departementet ønsker derfor innspill fra høringsinstansene på hvilke konsekvenser forslaget vil medføre.

Vi mener likevel at det vil være en fordel med et unntak fra grad av utnyttning, siden det vil gjøre at flere kan utnytte eiendommen sin på ønsket måte uten å måtte søke og fra godkjenning av kommunen. Selv om sammenhengen i regelverket ikke blir optimal, mener vi regelen vil bli enkel å praktisere, ved at terrassene som unntas ikke trenger å forholde seg til reglene om beregning av grad av utnyttning.

⁹ En antakelse basert på diverse udokumenterte kilder på internett

For forholdet til annet regelverk og ulovligheter

Unntak fra søknadsplikten innebærer at tiltakshaver og naboer vil miste den tryggheten byggesaksbehandlingen gir. Forslagene kan medføre en viss risiko for at tiltakshaver ikke foretar nødvendige avklaringer i forhold til særlovsregelverket. Videre vil også risikoen for at tiltaket strider mot plan- og bygningslovgivningen øke. Dette kan medføre en økning i antall ulovligheter. Konsekvensen kan bli at det i større grad blir behov for å bruke privatrettslige virkemidler, som for eksempel grannelova. Departementet antar likevel at tiltakshavere vil ha tilstrekkelig mulighet til å innhente nødvendig informasjon og avklare forholdet til både plan- og bygningslovgivningen og særlovsregelverket, blant annet ved god veiledning og bruk av elektroniske hjelpemidler.

Departementet antar videre at tiltakshavere er opptatt av at det de bygger har god kvalitet og at de for eksempel ikke er interessert i å bygge et tilbygg som ikke oppfyller de tekniske kravene i plan- og bygningsloven. Dette er rom som de selv skal bo i, og som de ved et eventuelt salg må gi opplysninger om. I tillegg kan byggfeil gi skader som husforsikringen ikke vil dekke. Vi antar derfor at tilbyggene i stor grad vil oppfylle de tekniske kravene, uavhengig av om tilbygget skal søknadsbehandles eller ikke.

For kart- og matrikkeldata

Når unntaket for tilbygg utvides, vil det kunne føre til at flere tiltak ikke blir registrert i Matrikkelen og kartgrunnlaget. Etter departementets vurdering vil imidlertid god veiledning kunne bidra til å øke tiltakshaveres bevissthet om nødvendigheten av å melde inn tiltak til kommunen og Matrikkelen. Vi viser til at Direktoratet for byggkvalitet har utarbeidet et skjema der tiltakshaver på en enkel måte kan gi melding til kommunen om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt.¹⁰ Departementet legger også til grunn at tiltakshaver har stor interesse av å få tiltaket registret inn i kartgrunnlaget. Ved registreringen etableres det dokumentasjon for lovligheten av tiltaket, noe som er viktig i de tilfeller der eventuelle regel- eller planendringer i ettertid medfører at et tilsvarende tiltak ikke kan oppføres uten søknad.

PRESISERING AV PLIKTEN TIL Å INFORMERE OM OPPFØRT TILTAK

Gjeldende rett

Tiltakshaver har i dag plikt til å informere kommunen ved oppføring av et tilbygg som faller inn under unntaket fra søknadsplikt i byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav b. Det samme gjelder ved oppføring av bygning som er unntatt etter byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav a og c. Dette er for at kommunen skal kunne oppdatere kart- og matrikkeldata. Kravet følger av byggesaksforskriften § 4-1 fjerde ledd.

Kommunen skal informeres senest når tiltaket er ferdigstilt. Skjemaet "[Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt](#)" kan brukes for å gi kommunen beskjed om at tiltaket er ferdigstilt. Skjemaet sendes til kommunen som tiltaket er oppført i.

Behov for endringer

Søknadsfrie tiltak blir ikke i tilstrekkelig grad innrapportert til kommunen. Kommunene har behov for at tiltak blir rapportert inn for å få korrekte kart- og matrikkeldata. Manglende

¹⁰ Blankett nr: [5188](#)

rapportering kan blant annet skape utfordringer ved tilsyn, fordi det kan være usikkert om tiltaket faktisk var unntatt søknadsplikt på oppføringstidspunktet eller om det er lovlig oppført. Det er også uklart hvilke opplysninger tiltakshaver skal rapportere til kommunen. Dette er fordi byggesaksforskriften § 4-1 fjerde ledd ikke angir hvilke data som er nødvendige for å oppdatere kart og matrikkel.

For kommunene er det også usikkert hvordan de kan følge opp når det ikke blir rapportert om søknadsfrie tiltak.

Forslag til endring

Byggesaksforskriften § 4-1 fjerde ledd skal lyde:

For tiltak etter første ledd bokstav a, b og c skal tiltakshaver *melde fra til* kommunen om tiltaket og plasseringen *senest innen fire uker etter at* det er ferdigstilt, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata. *Meldingen skal inneholde følgende opplysninger:*

- a) dato tiltaket ble ferdigstilt*
- b) kommune, gårds- og bruksnummer*
- c) kart over eiendommen som viser senterpunkt for tiltaket*
- d) tiltakets areal i bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA)*
- e) bygningstype etter matrikkelen*

Nærmere om forslaget

Formålet med forslaget er å få oppdaterte og korrekte kart- og matrikkeldata. Etter vår vurdering kan tydeliggjøring av tidspunkt for rapportering, og klargjøring av hvilken informasjon som skal meldes inn, bidra til dette.

Tydeliggjøring av tidspunkt for rapportering

Etter dagens regel skal tiltakshaver informere om tiltaket når det er ferdigstilt. Det er imidlertid ikke gitt en frist for når innrapporteringen senest skal skje. For å få et tydelig regelverk, som legger til rette for at det foreligger oppdaterte og korrekte kart- og matrikkeldata, foreslår vi at det gis en frist for når meldingen senest skal sendes etter ferdigstilling.

Når det gjelder fristens lengde, foreslår vi at tiltakshaver skal melde fra til kommunen senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdigstilt. Samme frist følger av byggesaksforskriften § 4-3 fjerde ledd, der det fremgår at tiltakshaver senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, skal underrette kommunen om tiltak som er godkjent etter annet lovverk. Etter vår vurdering er det hensiktsmessig at det settes en tilsvarende tidsfrist for tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter byggesaksforskriften § 4-1.

For å tydeliggjøre at det er krav om at det skal sendes en melding til kommunen, foreslår vi også å endre ordlyden i fjerde ledd fra at tiltakshaver skal "informere" kommunen til at tiltakshaver skal "melde fra til" kommunen.

Klargjøring av hvilken informasjon som skal meldes inn til kommunen

Dagens regel angir ikke hvilke data som er nødvendige for å få oppdaterte og korrekte kart- og matrikkeldata. For å sikre at den informasjon som tiltakshaver rapporterer inn, er tilstrekkelig omfattende nok til å få oppdaterte og korrekte kart- og matrikkeldata, foreslår vi at det fremgår av bestemmelsen hvilken informasjon som skal meldes inn til kommunen.

Når det gjelder omfanget av informasjonen som skal meldes inn, viser vi til at både felles kartdatabase (FKB) og matrikkelen har datamodeller som kan ta imot mer omfattende informasjon enn vårt forslag legger opp til. En for omfattende rapportering vil, etter vår

vurdering, være et hinder for at tiltakshaver melder fra om tiltak. Det vil også være en økt risiko for at tiltakshaver ikke klarer å oppgi korrekte data i innrapporteringen. Kommunenes behov for at disse tiltakene faktisk blir rapportert inn veier etter vårt syn tyngre enn kommunenes eventuelle behov for mer omfattende rapportering¹¹. Vi foreslår derfor å bygge videre på tjenesten "Rett i kartet", en datamodell som er foreligger i dag. Imidlertid foreslår vi en utvidelse av det som skal legges inn i datamodellen i dag, ved at tiltakshaver også skal oppgi bebyggd areal. Vi viser til at tiltakshaver må ta stilling til bebyggd areal når de vurderer om de kan føre opp en frittliggende bygning eller et tilbygg uten å søke, og at bebyggd areal er et viktig mål for mange kommunale planer. Det vil også være en fordel for tiltakshaver senere om riktig bebyggd areal er registrert i offentlige registre.

Konsekvenser av forslaget

For tiltakshaver vil forslaget om å tydeliggjøre tidspunktet for når melding skal sendes inn og forslaget om å klargjøre hva meldingen skal inneholde, ha en positiv effekt ved at reglene blir lettere å forstå og etterleve. Dette vil bidra til at det foreligger oppdaterte og korrekte kart- og matrikkeldata for eiendommen.

For kommunen vil forslagene bidra til å redusere veilednings- og oppfølgingsbehovet. Videre vil det legges til rette for mer presis innrapportering av tiltak, slik at kommunens kart- og matrikkeldata er oppdaterte og korrekte.

Endringen medfører at Direktoratet for byggkvalitet vil få enkelte kostnader knyttet til å kommunisere endringen til kommuner og tiltakshavere, og til oppdatering av "Skjema 5188 - Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt".

DEFINISJON AV NÅR EN BYGNING ER FRITTLIGGENDE

Gjeldende rett

Dersom en bygning er frittliggende, kan kommunen godkjenne at denne plasseres nærmere nabogrensen enn lovens hovedregel som er 4,0 meter. Dette følger av plan og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b.

Det er i dag ikke definert i plan- og bygningsloven hvilken minsteavstand som kreves mellom to bygninger for at de skal være frittliggende. Det følger imidlertid av byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav a at en frittliggende bygning "kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen" uten søknad.

For at bygningen skal være frittliggende, har det vært ansett som et absolutt krav at bygningen ikke må være bygningsmessig forbundet med en annen bygning på samme tomt. Departementet har i en tolkningsuttalelse lagt til grunn at begrepet "frittliggende bygning" må forstås slik at bygningen både visuelt og fysisk må fremstå som atskilt fra øvrige bygninger. Forståelsen innebærer at det må være en åpen plass på alle sider av bygningen, blant annet for å sikre at det er mulig å vedlikeholde bygningen.

¹¹ Dette underbygges av en kvalitativ spørreundersøkelse som DIBK gjennomførte i forkant av dette høringsforslaget. Den viste at flesteparten av kommunene mener det er viktigere at tiltakshaver melder fra om at noe er bygget, enn at meldingen er komplett.

Behov for endringer

Fordi regelverket ikke inneholder en definisjon hva som ligger i begrepet "frittliggende", er det i stor grad overlatt til kommunens skjønn å vurdere dette spørsmålet. Dette gjør regelverket vanskelig å forstå, og kan også føre til at det blir praktisert ulikt.

Departementet er kjent med at kommunene bruker ressurser på å veilede om hva som ligger i begrepet frittliggende. Departementet og Direktoratet for byggkvalitet mottar også mange tolkningshenvendelser knyttet til dette temaet. Den skjønnsmessige vurderingen gjør det dessuten vanskeligere å legge til rette for digitale veiledere og saksbehandling.

Forslag til endring

Byggteknisk forskrift ny § 6-5 skal lyde:

§ 6-5 Frittliggende bygninger

Frittliggende bygninger etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b skal ligge minst 1,0 meter fra andre bygninger.

Nærmere om forslaget

Departementet foreslår å forskriftsfeste at en bygning må ligge minst 1,0 meter fra andre bygninger på eiendommen for å kunne anses som frittliggende etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b. Vi foreslår å forskriftsfeste kravet i en egen bestemmelse i kapittel 6 i byggteknisk forskrift. Vi viser til at begrepet "mindre tiltak", som også fremgår av plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b, er nærmere definert i byggteknisk forskrift § 6-4. Etter vår vurdering vil dette gi en sammenheng i regelverket og det er hensiktsmessig at kravene fremkommer samlet ett sted i forskriften.

Konsekvenser av forslaget

For tiltakshaver vil et tydelig avstandskrav, som definerer når en bygning er frittliggende, ha en positiv effekt ved at reglene blir lettere å forstå og etterleve. Dette vil bidra til redusert tidsbruk og dermed reduserte kostnader.

For kommunen vil en definisjon av når en bygning er å anse som frittliggende, bidra til å redusere saksbehandlingstiden og kostnader i saker der kommunen har adgang til å godkjenne plassering av visse bygninger nærmere nabogrensen enn 4 meter. Forslaget vil også legge til rette for økt likebehandling og forutberegnelighet, og bidra til at digitalisering av regelverket blir enklere. Et tydeligere krav kan også bidra til færre klagesaker, og redusert tidsbruk i behandlingen av disse.

FORSLAG OM PRESISERING

Retting av byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav a

Det følger av byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav a femte punktum at "[t]iltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen".

Formuleringen "inntil 1,0 m" kan tolkes slik at det gir uttrykk for en maksimalavstand, det vil si at tiltaket ikke kan plasseres lengre fra den andre bygningen enn 1,0 m. Dette har ikke vært hensikten med avstandskravet.

For å en klar og tydelig regel foreslås det at ordlyden "inntil 1,0 m" endres til "minst 1,0 m". Dette medfører også at ordlyden blir tilsvarende som i forslag til ny § 6-5 i byggteknisk forskrift.

Endringsforslaget er kun av teknisk art, og skal ikke føre til endringer i gjeldende rett.

SAMLET FORSKRIFTSFORSLAG

i. Byggesaksforskriften

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

§ 4-1 første ledd bokstav a femte setning skal lyde:

Tiltaket kan plasseres *minst* 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen

§ 4-1 første ledd bokstav b skal lyde:

Tilbygg som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 15 m².

Tilbygget må være understøttet. Tilbygget kan ikke overstige to etasjer eller plan på det eksisterende byggverket.

§ 4-1 første ledd ny bokstav d skal lyde:

Terrasser som har en høyde på inntil 1,0 m fra ferdig planert terreng, er forbundet med en bygning, og ikke stikker lenger ut fra bygningens fasadeliv enn 4,0 m. Slike terrasser kan ha et tilhørende rekkverk på inntil 1,2 m, men kan ikke være overbygde, og avstanden til nabogrensen skal være minst 1,0 m. De skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Nåværende § 4-1 første ledd bokstav d og e blir bokstav e og ny bokstav f.

§ 4-1 tredje ledd andre punktum skal lyde:

For tiltak unntatt etter første ledd bokstav a, b, c, d og f må plasseringen ikke komme i strid med veglovas bestemmelser om for eksempel avkjøring. Frisiktsoner, avstand til veimidte, eller byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10.

§ 4-1 fjerde ledd skal lyde:

For tiltak etter første ledd bokstav a, b og c skal tiltakshaver *melde fra til* kommunen om tiltaket og plasseringen *senest innen fire uker etter at* det er ferdigstilt, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata. *Meldingen skal inneholde følgende opplysninger:*

a) dato tiltaket ble ferdigstilt

b) kommune, gårds- og bruksnummer

c) kart over eiendommen som viser senterpunkt for tiltaket

d) tiltakets areal i bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA)

e) bygningstype etter matrikkelen

ii. Byggteknisk forskrift

I forskrift 19. juni 2017 nr. 840 om tekniske krav til byggverk skal ny § 6-5 lyde:

§ 6-5 *Frittliggende bygninger*

Frittliggende bygninger etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b skal ligge minst 1,0 meter fra andre bygninger.

iii. Iverksetting

Forskriften gjelder fra den tiden departementet bestemmer.