Kommunal- og distriktsdepartementet
postmottak@kdd.dep.no

BOLIGPRODUSENTENE

Deres ref. 25/961 | Deres brev av: 6.5.2025 | Vår ref. MG/LJH | Dato: 5.9.2025

Forslag til endringer i plan- og bygningslovens regler om beregning av tidsfrister i byggesaker - Boligprodusentenes høringssvar

Boligprodusentene viser til høringsnotat fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) om forslag til endringer i plan- og bygningslovens regler om beregning av tidsfrister i byggesaker av 6.5.2025. Forslagene skal bidra til reduserte kostnader og mer effektive og forutsigbare byggesaksprosesser for kommuner og de som søker. Høringsfristen er 6.9.2025, og her følger høringssvaret til Boligprodusentenes Forening.

Samtidig som KDD sendte på høring endringer i plan- og bygningsloven (pbl) så har DiBK på oppdrag fra KDD sendt på høring forslag om endringer i byggesaksforskriften (SAK10) kap. 5 *Søknad og dokumentasjon* og kap. 6. *Kommunens saksbehandling.* Siden begge høringen berører reglene om saksbehandling og tidsfrister i byggesaker, har Boligprodusentene valgt å gi en samlet tilbakemelding her på de foreslåtte endringene i pbl og SAK10. I tillegg vil vi sende inn en egen høringsuttalelse til DiBK på de foreslåtte endringene i SAK10.

Boligprodusentenes vurdering

Boligprodusentene er svært positive til de foreslåtte endringene i pbl. Endringene vil bidra til at den opplevde saksbehandlingstiden samsvarer med den faktiske, målte tiden. Dette gir økt forutsigbarhet for både kommunene, tiltakshavere og bransjen, og legger til rette for bedre samhandling og forståelse mellom partene.

Forslagene vil føre til at saksbehandlingstiden i byggesaker gjelder fra mottatt søknad, og at tiden pauses i den tiden søker benytter på å svare ut mangelbrevet fra kommunen, uavhengig av om manglene er mindre eller store. Det betyr at saksbehandlingstiden starter igjen (ikke nullstilles) når ansvarlig søker har svart ut manglene, og ev. pauses igjen om det sendes ut flere mangelbrev. Slik det er i dag erfarer vi ofte at kommunen sender ut mangelbrev/ber om tilleggsdokumentasjon i ellevte uke eller mye senere, for så å nullstille saksbehandlingstiden. Dette kan skje flere ganger i én og samme sak, og får store konsekvenser for både tiltakshaver og bransjen. Vi mener forslaget vil føre til mer effektiv og forutsigbar saksbehandlingstid for kommuner og bransjen.

Boligprodusentene vil understreke at kravene til dokumentasjon i byggesaker i utgangspunktet er standardisert gjennom byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4. Men denne standardiseringen har nesten forvitret i løpet av de siste 10-15 år. Kommunene legger mange detaljerte dokumentasjonskrav inn i sine arealplaner, krav som kan være vanskelig å plukke opp og krav som kan være vanskelig å tolke riktig, både for kommune og bransje. Det kan derfor være svært utfordrende å sikre at en søknad inneholder all nødvendig dokumentasjon etter gjeldene arealplan, eller arealplaner (enkelte eiendommer omfattes av flere planer). Dokumentasjonskrav i arealplaner kan heller ikke valideres/sjekkes i de elektroniske søknadsløsningene via Fellestjenester Bygg.

Boligprodusentenes Forening | Besøk: Middelthunsgate 27 | Post: PB 7186 Majorstuen 0307 Oslo | Tlf: 23 08 75 00 |
www.boligprodusentene.no
Org.nr: 979 610 548 | Kontonr: 6003.06.74793

Vi støtter intensjonen bak endringene i SAK10, særlig målet om å tydeliggjøre kravene til søknad og dokumentasjon. Dette er et skritt i riktig retning. Men det løser dessverre ikke den grunnleggende utfordringen: **hvordan sikre at søknaden oppfyller alle kravene til dokumentasjon som er stilt i de ulike arealplanene?**

I dag står kommunene fritt til å fastsette et ubegrenset antall dokumentasjonskrav i sine arealplaner. Dette skaper uforutsigbarhet og svekker effektiviteten i byggesaksprosessen. Boligprodusentene anmoder derfor KDD om å:

- Vurdere om det bør innføres nasjonale føringer for hvilke dokumentasjonskrav kommunene kan fastsette i arealplaner.
- Prioritere arbeidet med å utvikle og innføre standardiserte planbestemmelser. Det vil ha stor betydning for effektivisering, standardisering og digitalisering av plan- og byggesaksbehandlingen.

Kommentarer til enkelte bestemmelser i pbl

Pbl § 21-4 - Avvisning av søknad
Kommunens adgang til å avvise søknader kan ikke påklages.

Vi er positive til at kommunene får tydeligere virkemidler for å håndtere mangelfulle søknader, men vil samtidig påpeke behovet for begrensninger i kommunens adgang til å avvise søknader.
I praksis opplever vi ofte at:

- At regelverket blir tolket ulikt, mellom kommuner, innad i samme kommuner, mellom saksbehandlere, mellom kommuner og ansvarlig søkere
- Dokumentasjon som er sendt inn har blitt oversett og søknaden vurderes som mangelfull

Vi mener forslaget kan føre til at søknader kan bli avvist på feil grunnlag, og for å få saken behandlet må man starte søknadsprosessen på nytt. Noe som vil være svært uhensiktsmessig, sløsing av tid og ressurser for kommuner, ansvarlig søkere og tiltakshavere. Det må derfor en "ventil" i regelverket som gjør det mulig å fortsette behandlingen av en avvist byggesak dersom det viser seg at avvisningen var basert på feil grunnlag.

Boligprodusentene støtter forslaget om at en søknad ikke kan avvises før søker har hatt mulighet til å svare ut ev. manglende opplysninger.

Pbl § 21-4 andre ledd – frist for retting
I forslaget er det påpekt at kommunen kan sette en frist for retting av mangelfulle søknader på minimum 3 uker. Boligprodusentene støtter en slik minimumsfrist.

I høringsnotatet er det påpekt at det i kompliserte saker kan hensynet til forsvarlig saksbehandling tilsi at fristen bør være lengre enn 3 uker. Boligprodusentene vil påpeke at dette vil gjelde mange saker, også de som anses som ukompliserte. I byggesaker kan det være mangler som fører til at tiltaket må nabovarslets på nytt, søke dispensasjon, innhente uttalelse fra annen myndighet, gjøre omprosjektering, endring eller ny ansvarsbelegging m.m. I disse sakene må det gis vesentlig lengre frist enn 3 uker. Dette for at søker skal ha mulighet til å svare ut manglene og for at kommunens saksbehandling skal være forsvarlig. For å unngå misforståelser vedrørende fastsettelse av frister i mangelbrevene, anmoder vi at dette fremkommer tydelig av lov proporsjonen og ev. veiledning.

Pbl § 21-4 tredje ledd – avvisning av søknad hvor annen myndighet har gitt avslag
Kommunen gis adgang til å avvise en søknad der annen myndighet, som omfattes av samordningsplikten har vurdert tiltaket og truffet vedtak om avslag.

Boligprodusentene mener dette ikke blir helt riktig i alle saker. Det er flere tilfeller der annen myndighet gir negativ uttalelse utformet som et avslag, men hvor uttalelsen ikke gir mulighet til avvisning av byggesaken etter pbl. F.eks. tiltak som omfattes av reguleringsplan hvor det er regulert byggegrense mot riksvei, ved søknad om dispensasjon fra byggegrensen har Statens Vegvesen uttalelsesrett. Men det er bygningsmyndighetene som skal vurdere om det kan gis dispensasjon. I de fleste tilfeller vil kommunen gi avslag basert på Statens Vegvesens uttalelse, men i enkelte tilfeller vil kommunene gi dispensasjon fra regulert byggegrense.

Boligprodusentene viser også til bruttolisten med 72 tiltak for rasker plan- og byggesaksprosesser, hvor det i tiltak *Byggesak 3-1: Klargjøre reglene for samordningsplikt i byggesak, jf. Pbl. § 21-5 og SAK10 § 6-2,* påpekes følgende:
Dagens regler forutsetter at kommunen/søker klarer å identifisere at tiltaket skal samordnes med annen myndighet (uklart når). Det forutsetter videre at "noen" avgjør om det kreves samtykke/tillatelse eller uttalelse (kan også være uklart). Det burde vært avklart hvilke lover det skal samordnes mot. Det burde vært angitt med bestemmelser hva som kan kreve tillatelse/samtykke etter særlov. Hvem som er myndighet bør så langt det kan, avklares i lov/SAK.

I tillegg bør det gjøres en opplæring av annen myndighet i forhold til plan- og byggesaker. Se også tiltak Plan 2-1: Krav til mer samordning, prioritering og avgrensning av uttalelser og innsigelser, hvor dette er beskrevet.

En klargjøring av reglene for samordningsplikt i byggesak vil bidra til tydeligere forventningsavklaringer mellom kommune og særmyndigheter om handlingsrom i byggesak, særlig der tiltak er i samsvar med lov, forskrift og reguleringsplan. Det kan igjen gi raskere saksbehandling, redusert byråkrati og økt forutsigbarhet for berørte parter.

Dersom kommunene skal kunne avvise byggesøknader slik som beskrevet i forslaget, ber vi om at reglene rundt samordningsplikten tydeliggjøres i SAK10 med veiledning.

Andre tidsfristregler som bør vurderes

Avvisning mangelfulle søknader
I høringsnotatet redegjør KDD for hvorfor de mener en plikt for kommunene til å foreta kontroll av opplysninger innen en gitt tid ikke vil løse dagens utfordring. Boligprodusentene støtter dette. Men vi mener samtidig at dersom en byggesøknad har så dårlig kvalitet at det ikke er mulig å vurdere innholdet bør den heller avvises som ubehandlet. Vi mener kommunene bør bruke tid på å vurdere saker som kan behandles, og ikke opplæring av de som sender inn svært mangelfulle søknader.

Vi mener at en svært mangelfull søknad hvor det åpenbart fremkommer at ansvarlig søker ikke har tilstrekkelig forståelse for oppgaven sin bør kunne avvises uten at det sendes ut et mangelbrev i forkant. Forutsetningen er at avvisningen av søknaden skjer innen rimelig tid etter byggesøknaden er mottatt kommunen.

Kriteriene for å "avvise" en slik søknaden må være entydige for alle, og en slik avvisning av søknad (uten først å sende mangelbrev) må skje senest 30 dager etter søknaden er mottatt. Dersom

kommunen oversitter fristen kan ikke søknaden avvises som ubehandlet før det er sendt ut et mangelbrev.

Boligprodusentene bidrar gjerne sammen med DiBK, kommuner, departementet m.fl. for å utarbeide kriteriene for å kunne avvise svært mangelfulle søknader uten at det sendes ut mangelbrev i forkant.

Tiltak som tiltakshaver selv kan søke om, tiltak etter pbl § 20-4, må kommunen uansett sende ut mangelbrev før en eventuell avvisning. Dette sikrer at tiltakshaver får mulighet til å rette opp manglene, og ivaretar kommunens veiledningsplikt i saker der ansvarlige foretak ikke er involver.

Gebyrreduksjon for 3- ukers saker
Dagens regler gir mulighet til 3 ukers saksbehandlingstid (pbl § 21-7 annet ledd). Det har ingen konsekvenser for kommunen om lovpålagt saksbehandlingsfrist ikke blir overholdt i disse sakene.

Gjeldende regler gir riktignok utbygger mulighet til å starte opp byggearbeidene etter 3 uker, ved at tillatelse regnes som gitt dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp. Men få aktører tør benytte muligheten regelverket gir da risikoene er for stor. Dette skyldes kompleksiteten i tolkning av søknadskrav, dokumentasjonskrav og arealplaner, kommunens vurdering av visuelle kvaliteter m.m. I ytterste konsekvens kan søknaden bli avslått når den tas til behandling og tiltaket må da tilbakeføres.

Siden fristoversittelse ikke har noen konsekvenser for kommunene, kan behandling av disse sakene bli nedprioritert i perioder, og byggeprosjektene kommer ikke i gang innen forsvarlig tid.

Vi foreslår derfor at det innføres en gebyrbortfallregel også for 3 ukers saker. Regelen om at tillatelsen anses som gitt for 3 ukers saker beholdes, da det er hensiktsmessig for mindre saker. Men at det i tillegg innføres en ny siste setning i pbl § § 21-7 annet ledd tilføres (lagt til ny setning i høringsforslaget, setningen er uthevet):

Søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av § 20-3 der tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, der det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker *etter at søknaden er mottatt.* Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp, regnes tillatelse som gitt. ***Ved overskridelse av fristen skal kommunen tilbakebetale byggesaksgebyret etter nærmere bestemmelser i forskrift, jf. § 21-8 tredje ledd"***

Kommentarer til endringsforslagene i SAK10

Boligprodusentene mener DiBK har gjort en god jobb i å rydde opp i dokumentasjonskravene, slik at det blir tydeligere hvilken dokumentasjon som skal foreligge når. Men samtidig så løser dette ikke den store utfordring som er dokumentasjonskrav som kommunene stiller i ulike arealplaner. Vi anmoder som påpekt innledningsvis at KDD vurdere hvordan dette kan løses på en bedre måte enn i dag. Vi tror det er svært viktig at kommunenes mulighet til å stille dokumentasjonskrav i arealplaner til byggesaker begrenses vesentlig i forhold til gjeldende praksis.

§ 5-4 første ledd bokstav f) og § 5-6 første ledd bokstav f)
hvilke arealplaner som gjelder for tiltaket, og om tiltaket er i samsvar med arealplanene

I utgangspunktet er det lett å ramse opp ev. arealplaner, og svare ja eller nei på spørsmålet om tiltaket er i samsvar med arealplaner. Dette er også noe som lett kan programmeres i søknadsprogrammer og legges inn i byggesøknadsskjemaer. Men vi antar det ikke vil være å anses som tilfredsstillende dokumentasjon?

Slik forskriftsbestemmelsen er formulert i forslaget, mener vi det ikke kommer tydelig nok frem at dokumentasjonskrav fastsatt i arealplaner også må dokumenteres i byggesøknaden. Dette er som sagt en utfordring i dag. Dokumentasjonskrav i arealplaner varierer betydelig – både mellom kommuner og mellom ulike planer innen samme kommune. Dette skaper store utfordringer for alle involverte parter; tiltakshavere, ansvarlig søkere og forslagstillere.

Vi stiller også spørsmål ved hvordan samsvar med arealplanen skal dokumenteres. Dersom det forventes at man skal redegjøre for hver enkelt planbestemmelse, vil det kunne føre til omfattende og uoversiktlig dokumentasjon. Vår erfaring er at dette kan gjøre det vanskelig for saksbehandler å få oversikt over søknaden, og dermed svekke effektiviteten i behandlingen.

Boligprodusentene anbefaler derfor at DiBK vurderer hvordan krav til dokumentasjon fra arealplaner kan tydeliggjøres i forskriftsteksten og veiledningen. Hvordan kan man utvikle en mer strukturert og standardisert måte å dokumentere samsvar med arealplaner på, som både er forståelig for søker og håndterbar for kommunen. Slik at det blir bedre kvalitet i søknadene, mer effektiv saksbehandling og redusert risiko for misforståelser og avvisning.

§ 5-4 første ledd bokstav i) og § 5-6 første ledd bokstav i)
at alle berørte naboer og gjenboere er varslet om tiltaket, kvittering for nabovarsling og vurdering av eventuelle nabomerknader

Denne kan forstås slik at det er annen dokumentasjon enn kvittering for nabovarselet som skal dokumentere at alle berørte naboer og gjenboere er varslet.

Forslag til omskriving av bestemmelsen, uthevet våre tilføyelser:
Kvittering for nabovarsel som viser *at alle berørte naboer og gjenboere er varslet, vurdering av eventuelle nabomerknader,* ***eventuell redegjørelse for søknad om unntatt nabovarsling jf. pbl § 21-3 annet ledd***

I høringsnotatet er det påpekt at følgende om nabomerknader:
søker må også kommentere hver enkelt merknad og beskrive hva som er gjort for å imøtekomme merknadene, eventuelt en begrunnelse for hvorfor en eller flere merknader ikke er imøtekommet.

Boligprodusentene er enige i at merknader fra naboer skal vurderes og kommenteres. Det er viktig at innspillene tas på alvor og at det fremgår hvordan de er håndtert. Men slik teksten i høringsnotatet nå er formulert, går den etter vår vurdering betydelig lenger enn forskriftsteksten og innebærer en vesentlig endring av gjeldende rett – noe vi ikke oppfatter som intensjonen med forskriftsendringen.

I praksis er det ikke vanlig å kommentere hvert enkelt utsagn i nabomerknadene i detalj. Det gis normalt en samlet vurdering, hvor det redegjøres for hvorfor tiltaket opprettholdes (f.eks. fordi det er i samsvar med lov, forskrift og arealplan), eller hvilke endringer som er gjort som følge av merknadene.

Vi er bekymret for at den foreslåtte teksten kan føre til flere konflikter mellom kommunens saksbehandlere og ansvarlige søkere. Vurderingen av om merknadene er "tilfredsstillende vurdert" vil være skjønnsmessig, og kan føre til unødvendige mangelbrev og diskusjoner – noe som forsinker prosessen og skaper frustrasjon.

Boligprodusentene ber om at teksten ikke blir videreført i veiledningen til bestemmelsen når endringene trer i kraft. Veiledningsteksten bør i stedet gjenspeile gjeldende praksis og forskriftens intensjon, og gir rom for en samlet og faglig vurdering av nabomerknader – uten krav om detaljert gjennomgang av hvert enkelt utsagn. Dette er viktig for å sikre en effektiv og balansert byggesaksbehandling, og for å unngå unødvendig ressursbruk og konflikter

Vi tror det i tillegg kan være hensiktsmessig å ha med et punkt om riving og dokumentasjon på varsling av de med pengeheftelser. Vi ser at dette er noe som ofte blir glemt som dokumentasjon til kommunen, i tillegg kan kommunen også glemme å følge det opp. Siden denne dokumentasjon ikke trenger å foreligge før søknad om igangsetting, så kan punktet tas inn i ny § 5-5 og § 5-6 første ledd bokstav i.

§ 5-4 første ledd bokstav k) og § 5-6 første ledd bokstav k)
målsatte tegninger som viser tiltakets høyde, lengde og bredde, og visuelle kvaliteter. For innvendige tiltak i eksisterende byggverk, er det tilstrekkelig med plan- og snittegninger som viser tiltaket.

I høringsnotatet står det følgende: *Normalt vil det ikke være krav om at detaljert rominndeling vises på tegninger for å kunne gi rammetillatelse, med mindre det er stilt særskilte krav i planbestemmelser.*

Denne teksten er tvetydig, har flere tolkningsmuligheter, og blir derfor uklar og vanskelig å forstå for både kommuner, søker og prosjekterende. Vi anmoder om at dette blir tydeliggjort i veilederen til bestemmelsen når endringen trer i kraft.

§ 5-4 annet ledd bokstav b) og § 5-6 annet ledd bokstav b)
avstander til annen bebyggelse på egen eiendom og naboeiendom, kraftlinjer, vegmidte og vann- og avløpsledninger

Vi anmoder at det i veiledningen til bestemmelsen blir tydeliggjort når det ikke er behov for å tegne inn avstand til nabobebyggelse eller annen bebyggelse. Enkelte kommuner krever at avstander skal tegnes inn også når det åpenbart ikke har noe betydning for saken, som f.eks. når det er over 20 m til nærmeste bygg og over 10 m til nabogrensen.

§ 5-4 annet ledd bokstav c) og § 5-6 annet ledd bokstav c)
at avledning av overvann og flomveier er planlagt, og at eventuelle nødvendige privatrettslige rettigheter er sikret

Det fremkommer av høringsnotatet at overvann skal håndteres i tråd med ev. krav i arealplan, og hvis dette ikke er regulert i plan så skal kravene i TEK17 § 15-8 følges. Dette støtter vi. Men det er behov for en tydeliggjøring av hvilken dokumentasjon som skal foreligge ved søknad om rammetillatelse og søknad om igangsettingstillatelse, uavhengig av hvilke krav som stilles i arealplan eller ikke. Årsaken er at vi ser at det i mange arealplaner stilles krav til omfattende overvannsdokumentasjon som skal foreligge ved søknad om rammetillatelse, som i praksis betyr at tiltaket må detaljprosjektertes før man vet om det kan godkjennes eller ikke.

I høringsnotatet er det skrevet følgende om hva som skal avklares ved søknad om rammetillatelse: *Det er ikke krav om at avledning av overvann og flomveier er ferdig prosjektert i detalj. Det vil være tilstrekkelig at avledning av overvann og flomveier er planlagt, og at eventuelle nødvendige* privatrettslige *rettigheter er sikret. Kommunen skal i utgangspunktet ikke vurdere selve løsningen som del av byggesaksbehandlingen.*

Det uklart om det som står merknadsteksten gjelder for tiltak som omfattes av egne dokumentasjonskrav i arealplaner. Ved ikrafttredelse av endringen mener Boligprodusentene det er avgjørende at det tydeliggjøres om dokumentasjonsplikten gjelder uavhengig av om tiltaket omfattes av slike krav i arealplan.

Vi vil samtidig understreke behovet for en tydelig avgrensning av hvor langt kommunene kan gå i å stille dokumentasjonskrav i arealplaner – særlig knyttet til overvannshåndtering ved søknad om rammetillatelse. Det er viktig å klargjøre hva som er hensiktsmessig å kreve dokumentert på rammetidspunktet, og hva som bør avventes til detaljprosjektering.

Uklare eller omfattende krav på et tidlig stadium kan føre til unødvendig byråkrati, forsinkelser og økte kostnader – både for tiltakshavere og kommunene selv. En tydeliggjøring her vil bidra til mer forutsigbarhet og bedre ressursbruk i byggesaksprosessen.

§ 5-4 annet ledd bokstav e) og § 5-6 annet ledd bokstav e)
uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter som tiltaket er avklart med

Viser til det vi har skrevet under avsnitt *Pbl § 21-4 tredje ledd – avvisning av søknad hvor annen myndighet har gitt avslag.* Boligprodusentene anmoder om at reglene rundt samordningsplikter i SAK10 med veiledning tydeliggjøres slik det fremkommer i bruttolisten med 72 tiltak for rasker plan- og byggesaksprosesser og tiltak *Byggesak 3-1: Klargjøre reglene for samordningsplikt i byggesak, jf. Pbl. § 21-5 og SAK10 § 6-2.*

§ 5-5 første ledd bokstav d)
erklæringer om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende foretak for de arbeider det søkes om igangsettingstillatelse for, og for ansvarlige kontrollforetak for uavhengig kontroll som skal være ferdig ved søknad om igangsettingstillatelse, i saker med ansvarlige foretak

Det er bra at det er presisert i høringsnotatet at erklæring om ansvarsrett for ansvarlig utførende kan sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse eller blir sendt inn før foretaket igangsetter sitt arbeid. Vi ber DiBK vurdere om det er behov for en tilsvarende presisering i forhold til uavhengig kontroll, da enkelte kontrollansvarsområder først blir kontrahert for noe senere i prosessen.

§ 5-2 tredje ledd - nabovarsel og dispensasjon
Hvis tiltaket er avhengig av dispensasjon, skal varselet gi informasjon om hvilken bestemmelse det søkes om dispensasjon fra. Hvis dispensasjonen berører interessene til naboer eller gjenboere, skal i tillegg begrunnelsen for søknaden om dispensasjon vedlegges.

Boligprodusentene støtter endringene i forskriftsteksten, men vi er svært skeptiske og uenige i merknadsteksten til bestemmelsen.

Merknadsteksten med vår utheving av det vi er uenige i:

Hvis dispensasjonen berører naboer eller gjenboeres interesser, skal også begrunnelsen for søknaden om dispensasjon legges ved. ***Dette innebærer at den fullstendige begrunnelsen for dispensasjonssøknaden, inkludert beskrivelse av eventuelle fordeler og ulemper, skal legges ved nabovarselet.*** *Hensikten med å legge ved begrunnelsen, er at naboene skal få tilstrekkelig informasjon til å vurdere hvordan de selv blir berørt og kunne gi merknader til dette.*

Boligprodusentene vil påpeke at merknadsteksten går betydelig lenger enn selve forskriftsteksten når det gjelder krav til dokumentasjon som skal sendes til naboer ved nabovarsling. Etter vår vurdering innebærer dette en vesentlig endring av gjeldende rett, uten vi kan ikke se at det er intensjonen med forskriftsendringene. Vi er enige i at dispensasjonssøknaden med begrunnelse skal nabovarsles og sendes til alle naboer og gjenboere. Men vi stiller oss kritiske til at en fullstendig begrunnelse av dispensasjonssøknaden, med detaljerte redegjørelse av alle fordeler og ulemper skal sendes naboer. Dette kan virke mer forvirrende enn opplysende for naboene, og skape unødvendig usikkerhet.

I praksis er det vanlig at dispensasjonssøknaden som vedlegges nabovarslet inneholder en overordnet begrunnelse, inkludert en generell vurdering av fordeler og ulemper. Dispensasjonssøknaden til kommunen vil inneholde en mer detaljert begrunnelse om hensikten bak bestemmelsen, fordeler og ulemper m.m. Dette er en hensiktsmessig og balansert praksis.

Vi mener merknadsteksten er uheldig og støtter den ikke. I tillegg kan den føre til at kommunene får en utvidet kontrollplikt, ikke bare av gjenparten av nabovarslet, men også av dokumentasjonen som er sendt til naboene. Dette vil medføre unødvendig ressursbruk og forsinke saksbehandlingen – både for kommunene og søkere.

Boligprodusentene ber om at merknadsteksten blir endret og at denne delen tas ut av veiledningsteksten til bestemmelsen ved ikrafttreden av endringene. Dette er viktig for å sikre at veiledningsteksten er i samsvar med både forskriftens ordlyd og gjeldende rett.

Med vennlig hilsen
For Boligprodusentenes Forening

Lars Jacob Hiim
Adm. direktør