

Code bygg for et godt samfunn



# Nytt fra Direktoratet for byggkvalitet

Øyvind Kikut

## Vi tar opp følgende:

- Bortfall av lokal godkjenning
- Innføring av nye seriøsitetskrav for sentral godkjenning
- Nye prioriterte områder for tidsavgrenset tilsyn
- Energiregler med overgangsperiode
- Endringer ved tiltak i eksisterende bygg
- Når oppstår det en søknadspliktig boenhet?
- Hvor stort kan du bygge – kalkulator nå klar på nett
- Konkrete avklaringer av spørsmål

## Bortfall av lokal godkjenning

- Erklæring erstatter søknad
- Færre dokumenter i søknadsprosessen
- Sjekk av erklæring ved mottak
- Oppfølging må skje som tilsyn
- Når skal foretakene sende erklæring til kommunen?

# Innføring av nye seriøsitetskrav for sentral godkjenning

- Fra 1.1.2016
- Må vise:
  - At foretaket ikke skylder skatt
  - Hvor mange ansatte som er innmeldt i Arbeidsgiver- og arbeidstagerregisteret.
  - At foretaket kan levere HMS-erklæring for sine ansatte
- Mulig å vise:
  - Om foretaket er godkjent som opplæringsbedrift
  - Om foretaket har yrkesskadeforsikring og ansvarsforsikring

Nytt: Overgangsordning

Se SAK10 §§ 11-1 nytt tredje avsnitt og ny 20-3

## Tidsavgrenset tilsyn

- To nye områder som kommunen skal prioritere:
  - Tilsyn med kvalifikasjoner
  - Tilsyn med produktdokumentasjon
- Rapportere ved utløpet av 2017
- Prioritere foretak uten sentral godkjenning
- Direktoratet for byggkvalitet har publisert nye veiledere

# Nye energiregler

- Energieffektivitet
  - Strengere rammer
  - Rom for fleksibilitet
- Energiforsyning
  - Oljekjele m.v.
  - Skorstein
  - Fjernvarme
- Unntak
- Overgangsordning



## Bruksendring – unntak fra krav i TEK10

Unntak fra krav om:

- Tilgjengelig boenhet (TEK10 §12-2, §12-5 andre avsnitt og §12-9)
- Bodplass (TEK10 § 12-10 første avsnitt andre setning)
- Radonsperre og –brønn (TEK10 §13-5 andre og tredje avsnitt)
- Utsyn (TEK10 §13-13)
- Energieffektivitet (TEK10 §§ 14-2 til 14-5)

## Bruksendring – nye preaksepterte ytelser

- Krav til romhøyde – ned til to meter
- Lys – tilstrekkelig med lys via ett vindu med størrelse som et brannvindu.
- Ventilasjon –tilstrekkelig ventilasjon med vindu og ventil



# Når oppstår en søknadspliktig boenhet?

- Må skje en oppdeling
  - Faktiske bygningsmessige arbeider
  
- Tre vilkår:
  - Alle hovedfunksjoner
  - Separat inngang
  - Fysisk atskilt
  
- Omgåelse?

# Tolkningsuttalelser fra KMD



# Passivitetstillatelse og adgangen til å stille vilkår



- I vedtak om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1 kan kommunen stille vilkår om ervervelse og/eller opparbeidelse av fellesareal, jf. pbl. § 18-2.
- Dersom kommunen ikke har overholdt 3-ukersfristen i pbl. § 21-7 andre og tredje avsnitt, kan kommunen i ettertid da likevel treffe vedtak og stille vilkår som nevnt over?
- Nei. Fristoverskridelse gir samme rettsvirkning som et positivt vedtak.
  - Se uttalelse/brev fra KMD med referanse 16/1331-2.

## SAK10 § 4-1 og ”mindre” tiltak.



- SAK10 § 4-1 unntar ”mindre” forstøtningsmur med høyde inntil 1 m. og avstand fra nabogrense inntil 1 m. fra reglene om søknad og saksbehandling. (Og inntil 1,5 m. 4 m. fra nabogrense).
- Er det noen begrensning på hvor lang muren kan være?
- Nei, jf. uttalelse fra KMD med referanse 16/1302-6.
- Konsekvenser?

## SAK10 § 4-1 "samsvar" med plan. Kan garasje settes opp uten søknad der reg.plan. ikke angir grad av utnyttning?



- Noen planer angir ikke grad av utnyttning. Kan en tiltakshaver gå ut fra at han bygger i samsvar med planen der det ikke er angitt noe krav som nevnt? (alle øvrige vilkår i SAK10 § 4-1 forutsettes oppfylt)
- Planer før 1969: Ja, ikke noe krav om grad av utnyttning
- Senere: Normalt nei, men kan tenkes åpning for dette etter konkret tolkning, jf. uttalelse fra KMD med referanse 16/837-2

# Hva med terrenginngrep uten å søke i kvikkleireområder?



- Tiltaket må være i samsvar med plan- og bygningsloven
- § 28-1 "tilstrekkelig sikkeret mot fare"
- KMD: intet terrenginngrep i kvikkleireområder kan gjennomføres uten søknad, se uttalelse med referanse 15/4970-2

# TEK10 § 6-3 Beregning av avstand og forholdet til regulerte byggegrenser



- Kan en bygning ha utkragede bygningsdeler som stikker ut over regulert byggegrense?
- I utgangspunktet ja, med mindre reguleringsplanen inneholder bestemmelser som fastsetter at byggegrensen, jf. uttalelse med referanse 15/4556.
  - MEN KMD uttaler følgende: *Det kan ikke gis bestemmelser om forhold som vil stride mot byggeforskriftenes bestemmelser om måling av bygningshøyde og om grad av utnytting. Reguleringsbestemmelser må innordne seg hva som ellers er fastsatt i plan- og bygningslovgivningen.*
  - Hva er da gjeldende rett?
- Kan utvilsomt krage ut over byggegrense med mindre klare holdepunkter i plan taler for motsatt standpunkt.

# Skal p-plasser inngå i beregningen av grad av utnytting for tomter med fritidsbolig?



- Pbl. § 30-6: *Lovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd gjelder for fritidsbebyggelse bare når dette er bestemt i plan.*
- TEK10 § 1-2 gjør unntak for en rekke krav for fritidsbebyggelse, blant annet § 8-9 om krav til parkering.
- I følge KMD skal parkeringsplasser *ikke* inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting for tomter med fritidsbolig, jf. brev/uttalelse med referanse 15/5686-3
- Dersom kommunen ønsker at parkeringsplasser skal regnes med må dette fastsettes i kommuneplan- eller reguleringsplan



## Tilsyn – kan kommunen ta bilder uten eiers samtykke?

- Ja, jf. uttalelse med drøftelse fra KMD med referanse 15/5398-2



# Kan foretak holde tilbake samsvarserklæring eller kontrollerklæring som ledd i konflikt om oppgjør i byggesak?



- Egen plikt til å levere dette, jf. SAK10 kapittel 12. MEN
- Privatrettslige konflikter er skal bygningsmyndighetene ikke gå inn i og private kan ikke kreve ulovlighetsoppfølging eller tilsyn
- Se uttalelse fra KMD med referanse 16/2402-2

## Er det konflikt mellom pbl. § 20-5 og SAK10 § 4-1?

- En del spør om forholdet mellom bestemmelsene nevnt over og hva som egentlig kan oppføres uten søknad etter pbl. § 20-5 bokstav b. Kan man føre opp større bygning enn 50 kvm uten å søke med hjemmel i bokstav b?
- Enkelt svar: I dag kan ingenting føres opp etter bokstav b
  - Fordi: Det er ikke gitt egen forskriftsbestemmelse til denne (Pbl. § 20-5 andre avsnitt: *Departementet skal gi forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bokstav a-e*)
- Av samme grunn har heller ikke bokstav c (gjeterhytte) selvstendig innhold
  - Arbeid med å gi forskriftsbestemmelse pågår
- Se uttalelse/brev fra KMD med referanse 15/3993-2

# Pbl. § 29-5 og ”forsvarlig planløsning” ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Terskel for bruk av § 29-5



- Kan ovennevnte hjemmel benyttes for å avslå et tiltak der det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og det ikke er intern forbindelse mellom arealene?
  - Nei, må konkret vurdering til. Ikke uforsvarlig kun av den grunn at det mangler forbindelse
- Planløsningen må ha ”åpenbare svakheter” for å benytte § 29-5 som avslagshjemmel, jf. forarbeidene og uttalelse fra KMD med referanse 16/524-2

# Tid for spørsmål



# Hvordan holde seg oppdatert?

- Abonnér på DiBKs nyhetsbrev!
- Du vil få nyttig og viktig informasjon fra DiBK vedrørende regelverket, fagrelevante rapporter og utredninger, informasjon om og fra bransjen osv.
- Nyhetsbrevet kommer ut 2. hver uke.
- Du registrerer deg enkelt på [dibk.no](http://dibk.no)



DIREKTORATET  
FOR BYGGEKVALITET

The screenshot displays the DiBK website interface. At the top, there are four columns of resource cards: 'TENKUNIVERSELT.NO' (Gode løsninger og eksempler på universell utforming), 'BYGGESØKNAD PÅ NETT' (Lag og lever byggesøknad på nett), 'SKJEMAER OG BLANKETTER' (Her finner du søknadskjemaer og blanketter til byggesaken), and 'BYGG UTEN Å SØKE' (Du kan sette i gang en rekke byggeprosjekter uten å søke). Below these are four more cards: 'TEK10' (Byggeteknisk forskrift med veiledning), 'SAK10' (Byggesaksforskriften med veiledning), 'DOK' (Forskrift om dokumentasjon av byggevarer), and 'HUSKELISTE NÅR DU ERKLÆRER ANSVAR' (Lokal godkjenning opphører og du skal nå erklære ansvar for arbeidet i en byggesak).

The middle section features an 'AKTUELT' (Aktuelle) section with three items: '18.03.2016 Oppdatert temaretleiing om utbygging i fareområde', '04.03.2016 Krav til utdanning - hvordan vurdere vektall og studiepoeng' (with an image of a scale), and '02.03.2016 Veiledningen for kommunenes tilsyn med produktdokumentasjon er klar'. To the right is a 'KALENDER' (Calendar) with three entries: '30 MAR Leverandørkonferanse om nye digitale byggesøknadsløsninger', '30 MAR Informasjonsmøte om TEK17', and '06 APR Brød & Miiljø: Byggverk og kunstverk'. A red arrow points from the 'Flere nyheter' link to the 'Skjemaer og blanketter' link in the 'SNARVEIER' section.

The bottom section contains contact information under 'KONTAKT OSS', 'BESØKSADRESSER', 'FAKTURAADRESSE', and 'SNARVEIER'. The 'SNARVEIER' section includes links for 'Skjemaer og blanketter', 'Byggeregler', 'ByggSøk', 'Sentral godkjenning', 'Abonner på nyhetsbrev', and 'Spørsmål og svar'.

[www.dibk.no](http://www.dibk.no)



# Takk for oppmerksomheten!

---

ØYVIND KIKUT, [oyvind.kikut@dibk.no](mailto:oyvind.kikut@dibk.no)

Følg oss på: 