



Time kommune

Vår ref: FE-00, TI-&13 - 3
Journalpostid: 25/19383
Dato: 22.06.2025
Saksbeh.: Svein Harald Dyngen

Kommunal- Og Distriktsdepartementet
Postboks 8112 DEP

0032 Oslo

Høringssvar fra Time kommune til forslag til endringer i plan- og bygningslovgivningens regler om beregning av tidsfrister i byggesaker

Det er gjort følgende vedtak i Utval for lokal utvikling sak 047/25:

Vedtak:

Utval for lokal utvikling gir høringssvar i tråd med saksframlegget.

Time kommune gir med dette høringsinnspill til foreslått endringer i loven.

Med helsing

Svein Harald Dyngen
avdelingsleder byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikke signatur



Høringssvar fra Time kommune til forslag til endringer i plan- og bygningslovgivningens regler om beregning av tidsfrister i byggesaker

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Utval for lokal utvikling	047/25	19.06.2025

Kommunedirektøren si innstilling:

Utval for lokal utvikling gir høringssvar i tråd med saksframlegget.

Utval for lokal utvikling

Kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedtatt.

ULK - 047/25 Vedtak:

Utval for lokal utvikling gir høringssvar i tråd med saksframlegget.

Høringssvar fra Time kommune til forslag til endringer i plan- og bygningslovgivningens regler om beregning av tidsfrister i byggesaker

Saka gjeld

Kommunal og moderniseringsdepartementet og Direktoratet for byggkvalitet har sendt på høyring eit forslag om å gjere krava til søknad og dokumentasjon tydelegare, for å redusere talet på mangelfulle søknader. Forslag til endringar i reglane for utrekning av tidsfristar i byggesaker (plan- og bygningslova).

Saksopplysningar

Føremål:

- Redusere kostnader og gjere byggesaksbehandlinga meir effektiv og føreseieleg.
- Auke tempoet i bustadbygginga – regjeringa har som mål å få sett i gang bygging av 130 000 bustader innan 2030.

Bakgrunn:

- Kommunane har i dag ein frist på 12 veker for å handsame byggjesøknader, men denne fristen kan starte på nytt dersom kommunen oppdagar vesentlege manglar i søknaden.
- Dette kan føre til forseinkingar og uvisse, særleg viss kommunen ventar lenge med å starte behandlinga.

Hovudforslag:

- Tidsfristen for kommunen si handsaming skal starte å løpe frå dagen søknaden blir motteken, ikkje frå når kommunen faktisk tek til å behandle ho.
- Dette vil skape meir føreseielegheit og hindre at fristen byrjar på nytt seint i prosessen.
- Kommunen kan likevel forlenge fristen eller avvise søknaden dersom ho har manglar som ikkje blir retta innan ei viss tid.

Forventa verknader:

- Enklare og tydelegare reglar.
- Mindre rom for skjønn og ulik praksis.

- Raskare behandling og færre forseinkingar.
- Klare samanhengar mellom kvaliteten på søknaden og behandlingstida.

Vurdering

Kommunedirektøren har vurdert forslaget frå departementet og vil peike på fleire utfordringar som bør takast omsyn til før ei eventuell endring vert vedteken.

1. Risiko for misbruk – men dette kan handterast på andre måtar

Vi er kjent med at enkelte føretak spekulerer i gebyrreduksjon ved å sende inn mangelfulle søknader, og at det i nokre kommunar er praksis å vente med å behandle slike søknader sidan fristen ikkje startar før søknaden er komplett. Dette skjer, men vi meiner det ikkje er hovudregelen på landsbasis. Det er heller ikkje ei god løysing å endre heile fristmodellen på grunn av desse tilfella.

Det er fullt mogleg å møte dette misbruket med andre tiltak. Vi foreslår at det blir innført krav om at kommunen må gi tilbakemelding om eventuelle manglar innan ein viss frist, og at manglande tilbakemelding fører til gebyrtap. Ein slik frist kan til dømes vere **3 veker frå mottak av søknaden**. Dette vil gi kommunane insentiv til rask oppfølging, utan at føretak kan spekulere i systemet.

2. Eksisterande praksis fungerer i mange kommunar

Kommunedirektøren kjenner seg ikkje igjen i problembeskrivinga i høyringsbrevet. I Time kommune vert om lag 90 % av alle byggjesøknader starta opp innan 48 timar. Kommunedirektøren meiner dette viser at dagens regelverk fungerer godt der det blir følgt opp, og at det ikkje er naudsynt med ei regelendring som reduserer fleksibiliteten i saksbehandlinga. Time kommune har og gjort andre tiltak for å få ned antall manglar, slik som gebyr for søknadar som ikkje er levert digitalt, deltaking i Draumeplan, tilsyn med føretak som har mange manglar, forbetring av planar og meir avklarande møter og dialog før søknaden sendes inn.

3. Andre tiltak er meir treffsikre

Vi meiner forslaget ikkje adresserer dei faktiske utfordringane i byggjesaksprosessen. Vi foreslår heller følgjande tiltak:

- **Gebyrtap ved manglande respons innan 3 veker** frå kommunen si side ved ufullstendig søknad.
- **Gradvis gebyrtap**, ikkje berre etter 12 veker.
- **Tilsyn med føretak på plannivå**, for å identifisere dei som medverkar til mange dårlege søknader.
- **Enklare prosedyrar for å ta frå ansvarsrett**, særleg for gjengangarar som krev mykje kommunal ressursbruk.

- **Begrense "sjølvbyggjarordninga"**, sidan slike søknader ofte krev mykje tid og rettleiing. Det er ikkje at dei byggjer som er problemet, men at dei søker utan å forstå regelverk eller kva dokumenter skal innehalde.
- **Unntak frå søknadsplikt for fleire tiltak.** Gjer tiltak meldepliktige i staden for. Bruksendringar til dømes.
- **Forenkling og tidsavgrensing i klagehandsaminga**, utan at det går ut over rettstryggleiken til klagarar. Feks at kommunen og Statsforvaltaren vurderar, men enkelt kan avvise klagebehandling på tiltak i samsvar med plan utan å skrive mykje.
- **Maksfrist for svar frå føretaka**, slik at også dei blir forplikta til effektiv framdrift.

4. Misvisande bruk av statistikk og bustadreserver

Kommunedirektøren meiner at grunnlaget for påstandane om låg byggjetakt som følgje av kommunal saksbehandlingstid er svakt. Store delar av bustadreserven i regulerte område blir ikkje bygd ut, men dette skuldast i mange tilfelle forhold som ligg utanfor kommunal kontroll – som økonomiske rammevilkår, marknadsforhold, eller manglande infrastruktur. Å leggje hovudansvaret for låg byggjeaktivitet på kommunane er ei forenkling som ikkje samsvarar med røynda.

Kommunedirektøren peikar vidare på at høyringsnotatet i liten grad verkar å byggje på ei utgreiing av i kva grad sjølve byggjesaksbehandlinga faktisk er ei flaskehals for realisering av bustadprosjekt. Eit relevant perspektiv som burde vore omtalt tidlegare i dokumentet, er situasjonen i regulerte område der det ikkje har komme inn byggjesøknader. Til dømes er det i Bryne sentrum vedteke ni reguleringsplanar, men berre éin av desse (Solhøgda, bak Jæren hotell) er per no realisert eller omsøkt med rammetillatelse. Dette illustrerer at det finst eit reelt handlingsrom innanfor gjeldande planar som ikkje blir teke i bruk – utan at saksbehandlingstid i kommunen er årsaka.

Kommunedirektøren har ikkje merknader til målet om meir effektiv sakshandsaming, men stiller spørsmål ved om det føreslåtte grepet vil gi mindre rom for skjønn og redusere ulik praksis mellom kommunar. Det er ikkje opplagt at den føreslåtte endringa i seg sjølv bidreg til dette. Samstundes kan det stillast spørsmål ved om forslaget er tilstrekkeleg treffsikkert for kommunar som allereie har ein effektiv praksis. Det kan verke som om det er ein underliggjande føresetnad i forslaget at slike kommunar ikkje vil bli negativt påverka, men kommunedirektøren meiner at alternative tiltak – som til dømes tydelegare reglar for gebyrtap etter tre veker og styrka oppfølging av søkjarføretak – i større grad vil vere målretta og rettferdige, også for kommunar som allereie leverer god og rask saksbehandling.

5. Uheldige konsekvensar av forslaget

Kommunedirektøren fryktar at ei endring som foreslått vil føre til at fleire kommunar vel å **avvise eller returnere søknader** heller enn å gi søkjarar moglegheit til å rette

manglar. Dagens praksis med å vere fleksibel og imøtekomande overfor søkjarar vil kunne bli erstatta av ei meir rigid og streng linje, noko som ikkje nødvendigvis gir betre søknader eller raskare framdrift.

Konklusjon

Kommunedirektøren støttar målet om meir effektiv og føreseieleg byggjesaksbehandling, men kommunedirektøren meiner at forslaget slik det ligg føre, er lite treffsikkert og risikerer å svekkje fleksibiliteten i systemet. Forslaget tek ikkje høgde for at mange kommunar allereie har effektiv praksis, og at det er andre forhold som i større grad hemjar bustadbygginga enn saksbehandlingstida i kommunane.

Kommunedirektøren meiner at utfordringane som er peika på kan løysast betre gjennom meir målretta tiltak, som krav om tilbakemelding innan fast frist, gradvis gebyrtap, sterkare tilsyn med søkjarføretak og justeringar i regelverket som reduserer unødvendig ressursbruk på dårlege eller ufullstendige søknader.

Time kommune ber difor departementet vurdere alternative løysingar som tek betre omsyn til kommunane si rolle, ressursbruk og behov for handlingsrom – utan å gå på kostnad av framdrift og kvalitet i byggjesakene.

Kommunedirektøren tilrår Utval for lokal utvikling å gi høyringssvar i tråd med saksframlegget.

Kommunedirektøren i Time, den 10. juni 2025

Trygve Apeland

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikkje signatur